



REGAL REIT

富豪產業信託

富豪產業信託

(根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃)  
(股份代號: 1881)

管理人



富豪資產管理有限公司  
Regal Portfolio  
Management Limited

2018

中期報告





# 目錄

- 2 公司資料
- 3 主席報告
- 6 管理層之討論及分析
- 20 其他資料及披露事項
- 21 企業管治
- 23 關連人士交易
- 28 權益披露
- 30 表現概覽
- 31 簡明綜合財務報表
  - 31 簡明綜合損益表
  - 32 簡明綜合全面收益表
  - 33 簡明綜合財務狀況表
  - 35 簡明綜合資產淨值變動表
  - 36 分派表
  - 37 簡明綜合現金流量表
  - 38 簡明綜合財務報表附註
- 62 中期財務資料審閱報告
- 63 物業組合摘要

# 公司資料

## 富豪產業信託之管理人

富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)  
香港  
銅鑼灣  
怡和街68號  
20樓2001室  
電話：2805-6336  
傳真：2577-8686  
電郵：info@regalreit.com

## 產業信託管理人之董事會

### 非執行董事

羅旭瑞(主席)  
羅寶文(副主席)  
范統  
羅俊圖  
吳季楷

### 執行董事

陳陞鴻  
林萬鏞

### 獨立非執行董事

高來福，JP  
梁寶榮，GBS，JP  
Kai Ole Ringenson  
石禮謙，GBS，JP

## 產業信託管理人之審核委員會

高來福，JP(主席)  
梁寶榮，GBS，JP  
Kai Ole Ringenson  
石禮謙，GBS，JP  
吳季楷

## 產業信託管理人之披露委員會

高來福，JP(主席)  
陳陞鴻  
林萬鏞  
范統  
吳季楷  
Kai Ole Ringenson

## 產業信託管理人之負責人員

陳陞鴻  
林萬鏞  
陳曉揚

## 產業信託管理人之秘書

蔡嘉嘉

## 富豪產業信託之受託人

德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)

## 核數師

安永會計師事務所

## 總估值師

高力國際物業顧問(香港)有限公司

## 主要往來銀行

澳新銀行集團有限公司  
東亞銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
東方滙理銀行香港分行  
恒生銀行有限公司  
香港上海滙豐銀行有限公司  
中國工商銀行(亞洲)有限公司  
華僑銀行香港分行  
三井住友銀行  
大華銀行

## 法律顧問

貝克•麥堅時律師事務所

## 基金單位過戶處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712至1716號舖

## 網址

www.RegalREIT.com

致列位基金單位持有人：

本人謹代表富豪資產管理有限公司(作為產業信託管理人)之董事會，欣然提呈富豪產業信託之二零一八年中期報告。

## 財務業績

截至二零一八年六月三十日止中期期間，富豪產業信託錄得未經審核綜合未計及基金單位持有人分派前盈利港幣942,900,000元，而於二零一七年同期則錄得港幣1,767,500,000元。根據富豪產業信託之總估值師所評估截至二零一八年六月三十日之市場估值，富豪產業信託投資物業組合之公平值較其於截至二零一七年十二月三十一日之最後經評估增加港幣716,000,000元。該公平值收益已在中期期間之業績內反映，而於去年之比較期間則錄得公平值收益港幣1,543,700,000元。倘不計及該公平值之變動，則中期期間之未計及基金單位持有人分派前核心經營盈利實為港幣226,900,000元，稍高於二零一七年同期之港幣223,800,000元。

就多個非現金及其他項目作出調整後，中期期間之可供分派收入總額為港幣241,700,000元(相等於每基金單位約為港幣0.0742元)，與二零一七年比較期間錄得之港幣242,700,000元(相等於每基金單位約為港幣0.0745元)大致相約。

根據富豪產業信託分派不少於可供分派收入90%之政策，產業信託管理人之董事已宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.074元，維持與二零一七年之相同中期分派，相當於中期期間之分派比率約為99.7%。

## 酒店業及業務回顧

根據世界銀行集團於近日發表之研究，全球經濟增長已放緩，但預期二零一八年仍可達3.1%。於回顧期間內，中國著力控制房地產價格、減債去槓桿及抑制財務風險，令經濟較二零一七年同期增長6.8%。香港經濟於二零一七年強勁增長後，到了二零一八年首六個月仍然穩步上揚，並於多個經濟領域錄得亮麗表現。本期間，香港實質本地生產總值(GDP)按年上升4.0%。

於回顧期間內，訪港旅客總數達約30,600,000人次，按年增加10.1%，其中約23,700,000人次為來自中國內地之旅客，按年增加13.4%。與此同時，來自其他短途及傳統長途地區市場之旅客人數整體維持穩定。在訪港總人次中，過夜旅客佔約13,900,000人次，按年增長6.2%。

根據香港旅遊發展局公佈之資料，在所有受訪香港不同類別之酒店中，截至六月三十日止上半年之平均酒店入住率由二零一七年之87%升至二零一八年之91%，加上實際平均房租上漲8.1%，令平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)按年增加13.0%。

香港五間初步酒店均以「富豪」品牌命名經營之全面服務酒店，於中期期間之合併平均入住率為86.7%，較去年同期86.0%上升0.7個百分點，而合併平均房租更大幅上漲10.5%，使其合併平均可出租客房收入整體上升11.4%。初步酒店於中期期間之物業收入淨額總額為港幣406,800,000元，較二零一七年同期之港幣368,600,000元增加10.4%。

於二零一八年，出租予富豪產業信託之直接上市控股公司Regal Hotels International Holdings Limited富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」)之全資擁有附屬公司之初步酒店之現行基本租金總額為港幣751,000,000元。由於該五間酒店於中期期間之物業收入淨額總額高於按比例計算之基本租金港幣375,500,000元，可收取浮動租金港幣15,700,000元。

除五間初步酒店外，富豪產業信託於香港亦擁有另外四間酒店物業，全部均以「富薈酒店」品牌命名。「富薈」品牌為富豪集團開發之獨立酒店系列，一般定位為高檔精選服務酒店，具備現代設計及時尚裝修，並配備先進科技設施。

富薈灣仔酒店為香港首間富薈酒店，由富豪產業信託自二零一一年起自行經營。於中期期間內，其入住率維持於93.1%，實際平均房租上升13.6%，反映平均可出租客房收入較二零一七年上半年增加9.5%。於中期期間內，該物業之物業收入淨額總額(包括非酒店部分之租賃租金)為港幣11,900,000元，較去年比較金額高出13.0%。

另外三間富薈酒店，即富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店，亦已出租予同一富豪承租人。富薈上環酒店及富薈炮台山酒店於二零一八年之現行基本租金乃由獨立專業物業估值師根據租賃條款釐定，分別為港幣42,000,000元及港幣42,400,000元。於中期期間內，富薈上環酒店及富薈炮台山酒店之合併平均入住率為88.7%，較二零一七年同期之水平微跌0.8個百分點，然而其合併平均房租按年大幅上漲13.3%，帶動合併平均可出租客房收入按年增加12.2%。富薈上環酒店於中期期間之物業收入淨額較按比例計算之基金租金港幣21,000,000元為高，故可按超出額之50%收取港幣1,100,000元之浮動租金。儘管富薈炮台山酒店於中期期間之物業收入淨額低於基金租金，該酒店之經營業績一直持續改善。於二零一七年九月被富豪產業信託收購之富薈馬頭圍酒店按遞增之固定租金出租，初步年期為五年，平均回報率為每年4.5%。於中期期間，富薈馬頭圍酒店賺取固定租金收入港幣27,200,000元。

誠如較早前所報告，於二零一八年三月，富豪產業信託就一項本金金額達港幣30億元之五年定期貸款落實雙邊融資安排，主要以富豪九龍酒店作出按揭抵押。此定期貸款已被提取，全數主要用作償還兩項分別於今年三月及五月到期之中期票據。雖然近日香港銀行同業市場利率上升，但根據新定期貸款與現時香港銀行同業拆息(HIBOR)之息差，與兩項已償還之中期票據之票面息率比較，預期富豪產業信託可於日後節省不少融資成本。

## 業務前景

受環球經濟持續復甦、相對低息環境及蓬勃的物業市場所帶動，香港經濟可望於二零一八年下半年維持增長趨勢。然而，近期美國與中國之間的貿易糾紛對全球經濟帶來重大不明朗因素，倘若有關國際貿易戰升溫及其他地緣政治局勢緊張加劇，將嚴重阻礙環球經濟增長。於此等外圍不明朗因素之陰霾下，中國中央政府正採取更積極的財政政策，以加快政府開支及刺激國內需求，務求維持中國經濟增長於合理目標範圍內。

於中期期間，來自中國內地之旅客佔訪港旅客總數77%以上。在中國經濟穩定增長及香港與內地日趨融合之支持下，產業信託管理人之董事對香港酒店業之前景依然感到樂觀。產業信託管理人將繼續以審慎態度，物色可配合富豪產業信託拓展計劃之投資良機。

主席

羅旭瑞

富豪資產管理有限公司

(作為富豪產業信託之產業信託管理人)

香港，二零一八年八月二十七日

# 管理層之討論及分析

產業信託管理人之董事欣然報告富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司(統稱「本集團」)於二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日六個月期間(「中期期間」)之未經審核中期業績。

## 富豪產業信託之長遠目標及願景

富豪產業信託及產業信託管理人之主要目標為透過積極增持酒店及策略性投資於酒店、服務式住宅及/或商用物業(包括寫字樓及零售物業)而為富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供長遠、穩定及增長之分派及資本增值。

富豪產業信託及產業信託管理人之願景為強化由：(a)富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店(統稱「初步酒店」)；及(b)富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店(統稱「富薈酒店」)所組成之現有香港酒店物業組合，並成為主要專注於香港市場之優質國際酒店及其他物業之顯赫擁有人，以及鞏固富豪產業信託之地位，成為不斷吸引投資者之選擇。

## 產業信託管理人及受託人

產業信託管理人獲香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)發牌進行資產管理之受規管活動。產業信託管理人並非直接管理五間初步酒店或四間富薈酒店。

受託人為德意志銀行之全資擁有附屬公司德意志信託(香港)有限公司。受託人乃符合資格擔任香港法例第571章《證券及期貨條例》(「證券及期貨條例」)認可之集體投資計劃之受託人。在這個角色上，受託人以信託形式為基金單位持有人之整體利益而持有富豪產業信託之資產，並監督產業信託管理人之活動是否符合構成富豪產業信託之信託契約(「信託契約」)及所有監管規定。

## 富豪承租人及酒店管理人

根據相關租賃協議及補充租賃協議(統稱「初步酒店租賃協議」)，初步酒店出租予Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司(「富豪」，連同其相關附屬公司，統稱「富豪集團」)之全資擁有附屬公司Favour Link International Limited(「富豪承租人」)，而租期將於二零二零年十二月三十一日屆滿。

富豪之全資擁有附屬公司富豪酒店國際有限公司根據自二零零七年三月十六日起為期二十年之長期酒店管理協議(「初步酒店管理協議」)獲委任為酒店管理人(「酒店管理人」)而管理初步酒店。於二零一零年十二月，富豪產業信託與酒店管理人就管理富薈灣仔酒店之酒店部分訂立另一份為期十年之酒店管理協議，年期由二零一一年一月一日至二零二零年十二月三十一日(「灣仔酒店管理協議」)。自二零一一年一月一日起，富薈灣仔酒店已由富豪產業信託於無租賃下自行營運。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託收購富薈上環酒店，並根據租賃協議（「上環租賃協議」）由二零一四年二月十日至二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議（「上環酒店管理協議」）獲委任為富薈上環酒店之酒店管理人，任期於二零一四年二月十日開始。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託再收購富薈炮台山酒店，並根據租賃協議（「炮台山租賃協議」）由二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間出租予富豪承租人營運酒店業務，富豪產業信託有權將該租賃期再延長五年。而酒店管理人亦根據一份為期十年之酒店管理協議（「炮台山酒店管理協議」）獲委任為富薈炮台山酒店之酒店管理人，任期由二零一四年七月二十八日開始。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託收購新的富薈馬頭圍酒店，並根據租賃協議（「馬頭圍租賃協議」）由二零一七年九月四日起出租予富豪承租人營運酒店業務，為期五年，富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。酒店管理人根據一份為期十年之酒店管理協議（「馬頭圍酒店管理協議」）獲委任為富薈馬頭圍酒店之酒店管理人，任期由二零一七年九月四日開始。新富薈馬頭圍酒店於二零一七年五月開業。

## 酒店組合

富豪產業信託九間酒店物業之組合富策略地位處於香港之不同地區，讓酒店顧客能夠便捷連通公眾運輸網以及其他公共交通網絡。富豪產業信託之酒店組合由兩種酒店類型組成，乃提供包括餐飲食肆及其他設施在內等廣泛服務之全面服務酒店，以及設計時尚且具備高科技設施之精選服務酒店。

酒店類型	地區位置	房間數量	經營模式
<i>全面服務酒店：</i>			
富豪機場酒店	赤鱲角	1,171	租賃
富豪香港酒店	銅鑼灣	481	租賃
富豪九龍酒店	尖沙咀	600	租賃
富豪東方酒店	九龍城	494	租賃
麗豪酒店	沙田	1,138	租賃
		3,884	
<i>精選服務酒店：</i>			
富薈灣仔酒店	灣仔	99	自營
富薈上環酒店	上環	248	租賃
富薈炮台山酒店	炮台山	338	租賃
富薈馬頭圍酒店	馬頭圍	340	租賃
		1,025	
<b>總計</b>		<b>4,909</b>	

## 租金及收入架構

### 初步酒店－租金架構及市場租金方案

根據初步酒店租賃協議，由二零一一年至二零二零年度，初步酒店之租金方案乃由共同委任之獨立專業物業估值師按年釐定。該釐定包括各初步酒店由二零一一年至二零二零年各相關年度之適用市場租金金額(包括各初步酒店之基本租金(「基本租金」)金額、浮動租金(「浮動租金」)分佔百分比及富豪承租人按酒店收入總額某一百分比計算對傢俬、裝置及設備(「傢俬、裝置及設備」)儲備之供款)連同所需抵押按金金額(統稱「初步酒店市場租金方案」)。

### 二零一八年初步酒店市場租金方案

獨立專業物業估值師霍嘉禮先生於二零一七年六月獲共同委任，為初步酒店進行二零一八年之租金檢討。根據二零一八年之初步酒店市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金總額已釐定為港幣 751,000,000 元，而浮動租金則繼續按初步酒店自經營業務之物業收入淨額(「物業收入淨額」)總額超出二零一八年基本租金總額之 50% 計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供第三方擔保合共為港幣 187,750,000 元(相等於二零一八年初步酒店三個月之基本租金總額)作為抵押按金。有關二零一八年初步酒店市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零一七年十月四日刊發之公佈。

### 二零一九年初步酒店市場租金方案

二零一九年初步酒店之市場租金檢討將由霍嘉禮先生進行，彼曾釐定二零一一年至二零一八年之初步酒店市場租金方案，而二零一九年初步酒店市場租金方案將於二零一八年九月底前釐定。

## 富薈灣仔酒店－收入架構

### 酒店部分

根據灣仔酒店管理協議，按業主自營模式營運之富薈灣仔酒店之酒店部分由酒店管理人管理。自二零一一年一月一日，酒店收入總額及有關之經營業務成本及支出乃由富豪產業信託直接入賬。

### 非酒店部分

富薈灣仔酒店－非酒店部分包括該物業的部分地下及 27 樓至 29 樓，並已出租使其每月產生租金收入。

## 富薈上環酒店－租金架構及市場租金方案

根據上環租賃協議，富豪承租人須於二零一四年二月十日至二零一九年十二月三十一日期間就富薈上環酒店向富豪產業信託支付租金，而該租賃期可由富豪產業信託選擇再延長五年。

富豪產業信託於二零一四年二月十日至二零一七年二月九日就出租富薈上環酒店收取固定租金。租賃期內首三個租賃年度之租金收入已分別釐定為港幣 79,000,000 元、港幣 82,950,000 元及港幣 86,900,000 元。

共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間分別由二零一七年二月十日至二零一七年十二月三十一日、由二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日及由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及任何延長期間進行市場租金檢討，以釐定市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款)連同所須之抵押按金金額(統稱「上環市場租金方案」)。

### **二零一八年上環市場租金方案**

同一獨立專業物業估值師霍嘉禮先生於二零一七年六月獲共同委任，就二零一八年為富薈上環酒店進行租金檢討。根據二零一八年之上環市場租金方案釐定，富豪承租人應付之基本租金為港幣42,000,000元，而浮動租金則按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算。富豪承租人毋須向傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供為數港幣10,775,000元(相等於二零一八年富薈上環酒店三個月之基本租金連同差餉及地租)之第三方擔保作為抵押按金。有關二零一八年上環市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零一七年十月四日刊發之公佈。

### **二零一九年上環市場租金方案**

二零一九年富薈上環酒店市場租金檢討將由霍嘉禮先生進行，彼曾釐定二零一七年二月十日至二零一八年十二月三十一日期間之上環市場租金方案，而二零一九年上環市場租金方案將於二零一八年九月底前釐定。

### **富薈炮台山酒店－租金架構及市場租金方案**

根據炮台山租賃協議，富豪承租人須於二零一四年七月二十八日至二零一九年十二月三十一日期間就富薈炮台山酒店向富豪產業信託支付租金，而該租賃期可由富豪產業信託選擇再延長五年。

富豪產業信託於二零一四年七月二十八日至二零一七年七月二十七日就出租富薈炮台山酒店收取固定租金。租賃期內首三個租賃年度之租金收入已分別釐定為港幣82,500,000元、港幣86,625,000元及港幣90,750,000元。

共同委任之獨立專業物業估值師於租賃期內各餘下期間分別由二零一七年七月二十八日至二零一八年十二月三十一日及由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日及任何延長期間進行市場租金檢討，以釐定市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款)連同所須之抵押按金金額(統稱「炮台山市場租金方案」)。

### **二零一七/一八年炮台山市場租金方案**

同一獨立專業物業估值師霍嘉禮先生於二零一七年一月獲共同委任，就二零一七年七月二十八日至二零一八年十二月三十一日期間(「炮台山二零一七/一八年租賃年度」)為富薈炮台山酒店進行租金檢討。根據炮台山二零一七/一八年租賃年度之炮台山市場租金方案釐定，富豪承租人就炮台山二零一七/一八年租賃年度第一段期間(二零一七年七月二十八日至二零一七年十二月三十一日)按比例應付之基本租金為港幣17,610,000元，而就炮台山二零一七/一八年租賃年度第二段期間(二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日)應付之基本租金為港幣42,390,000元，而於炮台山二零一七/一八年租賃年度整段期間，浮動租金須按物業收入淨額超出基本租金部分之50%計算，而富豪承租人亦毋須就傢俬、裝置及設備儲備作出供款，有關供款之責任由出租人承擔。

富豪承租人已提供分別為數港幣 10,733,000 元(就二零一七年七月二十八日至二零一七年十二月三十一日期間)及港幣 11,030,000 元(就二零一八年一月一日至二零一八年十二月三十一日期間)之第三方擔保作為抵押按金，兩者相等於炮台山二零一七/一八年租賃年度各自兩段租賃期間富薈炮台山酒店三個月之基本租金連同差餉及地租。有關炮台山二零一七/一八年租賃年度之炮台山市場租金方案之詳情，可參閱產業信託管理人於二零一七年五月五日刊發之公佈。

### **二零一九年炮台山市場租金方案**

二零一九年富薈炮台山酒店市場租金檢討將由霍嘉禮先生進行，彼曾釐定二零一七年七月二十八日至二零一八年十二月三十一日期間之炮台山市場租金方案，而二零一九年炮台山市場租金方案將於二零一八年九月底釐定。

### **富薈馬頭圍酒店－租金架構**

根據馬頭圍租賃協議，富豪承租人須於二零一七年九月四日至二零二二年九月三日期間就富薈馬頭圍酒店向富豪產業信託支付租金，而該租賃期可由富豪產業信託選擇再延長至二零二七年十二月三十一日。

富豪產業信託於二零一七年九月四日至二零二二年九月三日就出租富薈馬頭圍酒店收取固定租金。租賃期內首五個租賃年度之年度租金收入已分別釐定為港幣 54,400,000 元、港幣 57,800,000 元、港幣 61,200,000 元、港幣 64,600,000 元及港幣 68,000,000 元。

共同委任之獨立專業物業估值師將於任何各個延長期間進行租金檢討，以釐定市場租金部分(包括基本租金、浮動租金及承租人對傢俬、裝置及設備儲備作出之供款)連同所須之抵押按金金額。

### **傢俬、裝置及設備儲備**

根據各初步酒店租賃協議、灣仔酒店管理協議、上環租賃協議及炮台山租賃協議，富豪產業信託有責任於中期期間分別為各酒店更換傢俬、裝置及設備維持儲備以為所須相關開支提供資金。根據馬頭圍租賃協議，富豪承租人須於整個租賃期間為富薈馬頭圍酒店更換及/或添置任何額外傢俬、裝置及設備之實際成本提供資金。

於中期期間內，富豪產業信託承擔相等於酒店每月收入總額(即酒店物業之客房收入、餐飲收入及/或其他收入之總額)之 2% 金額之供款，因此，計入傢俬、裝置及設備儲備之金額為港幣 21,300,000 元，而錄得之相應開支為港幣 16,400,000 元則已用作擬定用途。

## 業務回顧及財務業績

本集團於中期期間之業績載於簡明綜合財務報表內。

### 香港之酒店業情況

#### 二零一八年上半年與二零一七年上半年訪港旅客數目之比較<sup>1</sup>

按地域劃分之訪港旅客	二零一八年 上半年		旅客數目		變動	變動%
	(佔旅客總數 之百分比)	二零一八年 上半年	二零一七年 上半年	二零一七年 上半年		
中國內地	77.4%	23,688,868	20,892,678	2,796,190	13.4%	
南亞及東南亞	5.8%	1,787,761	1,824,045	(36,284)	(2.0%)	
北亞	4.4%	1,348,655	1,338,324	10,331	0.8%	
台灣	3.1%	948,759	987,099	(38,340)	(3.9%)	
歐洲、非洲及中東	3.6%	1,105,659	1,084,886	20,773	1.9%	
美洲	3.0%	932,998	889,037	43,961	4.9%	
澳門特區/未能辨別	1.6%	458,550	461,348	(2,798)	(0.6%)	
澳洲、新西蘭及南太平洋	1.1%	334,789	331,466	3,323	1.0%	
總計	100.0%	30,606,039	27,808,883	2,797,156	10.1%	
上述包括過夜旅客	45.3%	13,856,125	13,051,876	804,249	6.2%	

於二零一八年上半年，訪港旅客人數錄得增加約2,800,000人次，按年上升10.1%。

中國內地旅客增加13.4%，達約23,700,000人次，佔期內訪港旅客總人次之77.4%。

另一方面，短途地區市場旅客來自亞洲其他地區(包括北亞、南亞及東南亞、台灣及澳門特區)錄得輕微下降1.5%，總計約4,500,000人次，佔訪港旅客總人數之14.8%。

長途地區市場之旅客人數保持平穩，並錄得輕微增幅。訪港旅客溫和增長3.0%，訪港總人數達約2,400,000人次。來自美洲之旅客人數錄得4.9%之增長，佔旅客總人數之3.0%。來自歐洲、非洲及中東市場之旅客人數保持平穩，旅客人數達約1,100,000人次，或佔訪港總人數之3.6%。

期內過夜旅客合共錄得約13,900,000人次，佔訪港總人數之45.3%，較去年同期增長6.2%。

1 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一八年六月份訪港旅客統計」，二零一八年七月；「二零一七年六月份訪港旅客統計」，二零一七年七月；產業信託管理人。

### 香港之酒店客房供應回顧

於二零一八年第一季，香港之酒店客房供應由78,935間增加296間至79,231間，反映增幅為0.4%。於期內，六間新酒店物業開業。酒店物業數目由277間增加至283間，增幅為2.2%。至二零一八年年底，預期酒店客房供應量將達到84,888間(二零一七年財政年度：78,935間)，預計較去年增長約7.5%。<sup>2</sup>

### 酒店行業表現

不同類別之酒店的客房入住率、平均房租及平均可出租客房收入(平均可出租客房收入)概述如下。

香港酒店市場表現(二零一八年上半年與二零一七年上半年比較)<sup>3</sup>

類別	客房入住率		平均房租		平均可出租客房收入	
	二零一八年 上半年	二零一七年 上半年	二零一八年 上半年	二零一七年 上半年	二零一八年 上半年	二零一七年 上半年
	%	%	港幣	港幣	港幣	港幣
甲級高價	<b>89</b>	84	<b>2,117</b>	2,025	<b>1,884</b>	1,701
乙級高價	<b>91</b>	88	<b>1,125</b>	1,007	<b>1,024</b>	886
中價	<b>92</b>	88	<b>760</b>	668	<b>699</b>	588
所有酒店	<b>91</b>	87	<b>1,334</b>	1,234	<b>1,214</b>	1,074

於二零一八年上半年，由於過夜旅客人數回升，整體酒店入住率達91%，按年上升4個百分點。另一方面，整個行業的平均房租上調8.1%至每晚港幣1,334元。這兩個因素促使酒店業界之平均可出租客房收入按年增加港幣140元或13.0%。

### 富豪產業信託之表現摘要

富豪產業信託富策略地位處於香港不同地區之九間酒店物業目前合共擁有4,909間客房及套房，總樓面面積約為236,763平方米。

富豪產業信託有關於經營業績及資產淨值方面之財務表現，須視乎由富豪承租人經營各酒店之業務及自營的富薈灣仔酒店之相關表現而定，全部均由酒店管理人管理。租賃租金提供收入保障，而富豪產業信託仍可自佔物業收入淨額超出基本租金之各部分作為初步酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店賺取之浮動租金。

整體而言，富豪產業信託之物業組合於回顧期間錄得之經營表現與香港酒店市場表現相比水平相若。

<sup>2</sup> 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「截至二零一八年三月酒店供應情況」，二零一八年五月；產業信託管理人。

<sup>3</sup> 資料來源：香港旅遊發展局研究部，「二零一八年六月份酒店入住率報告」，二零一八年七月；產業信託管理人。

## 初步酒店之表現

於二零一八年上半年與二零一七年上半年合併初步酒店之酒店收入總額、經營業務毛利及物業收入淨額及統計數字載列如下。

	二零一八年 上半年 港幣百萬元	二零一七年 上半年 港幣百萬元	變動 港幣百萬元	變動 %
<b>經營業績</b>				
客房收入	643.0	577.1	65.9	11.4%
餐飲收入	314.4	327.2	(12.8)	(3.9%)
其他收入	15.5	15.7	(0.2)	(1.3%)
酒店收入總額	972.9	920.0	52.9	5.8%
經營業務支出	(553.6)	(540.3)	(13.3)	(2.5%)
經營業務毛利	419.3	379.7	39.6	10.4%
其他支出	(34.0)	(32.2)	(1.8)	(5.6%)
租金收入淨額	21.5	21.1	0.4	1.9%
物業收入淨額	406.8	368.6	38.2	10.4%
<b>統計數字</b>				
平均房租	港幣 1,054.28 元	港幣 954.47 元	港幣 99.81 元	10.5%
入住率	86.7%	86.0%	0.7%	0.8%
平均可出租客房收入	港幣 914.36 元	港幣 820.90 元	港幣 93.46 元	11.4%
可供出租客房總晚數	703,004	703,004	—	—
已出租客房晚數	609,702	604,623	5,079	0.8%

本地酒店市場自二零一七年第四季起表現向好，走勢反彈，強勁升勢亦延續至二零一八年上半年。據此堅實基礎，初步酒店的酒店收入總額按年增長港幣 52,900,000 元或 5.8% 至港幣 972,900,000 元（二零一七年上半年：港幣 920,000,000 元）。經營業務毛利上升港幣 39,600,000 元或 10.4% 至港幣 419,300,000 元（二零一七年上半年：港幣 379,700,000 元）。同樣地，物業收入淨額為港幣 406,800,000 元，與去年同期相比增加港幣 38,200,000 元或 10.4%（二零一七年上半年：港幣 368,600,000 元）。

於回顧期間內，初步酒店之平均入住率為 86.7%（二零一七年上半年：86.0%）。平均房租錄得 10.5% 之增幅，達港幣 1,054.28 元（二零一七年上半年：港幣 954.47 元）。因此，初步酒店之平均可出租客房收入為港幣 914.36 元（二零一七年上半年：港幣 820.90 元），按年增幅為 11.4%。

## 基本租金

根據二零一八年初步酒店市場租金方案，富豪產業信託每月就各初步酒店以現金方式收取基本租金。於中期期間內，富豪產業信託賺取並收到合共港幣 375,500,000 元之基本租金。

## 浮動租金

富豪產業信託有權透過分佔初步酒店經營業務盈利總額超出基本租金之部分收取浮動租金。於回顧期間內，由於來自初步酒店之酒店營運之物業收入淨額總額為港幣 406,800,000 元，富豪產業信託有權按物業收入淨額總額超出基本租金總額之部分 50% 收取浮動租金港幣 15,700,000 元。

### **富薈灣仔酒店之表現**

於回顧期間內，富薈灣仔酒店之平均入住率為93.1%。而平均房租達港幣1,071元，或較去年同期約港幣943元上升13.6%。

截至二零一八年六月三十日止六個月，富薈灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額為港幣17,900,000元，並產生經營業務成本及支出港幣9,200,000元。就包括零售及商用物業之非酒店部分而言，於回顧期間內，出租所產生之租金收入為港幣3,600,000元。因此，該物業於中期期間內產生物業收入淨額為港幣11,900,000元。

### **富薈上環酒店之表現**

於中期期間內，富薈上環酒店錄得93.1%之整體入住率，平均每日房租約為港幣914元，表現較去年顯著改善。

#### **基本租金**

根據二零一八年上環市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金，故於中期期間內賺取並收到合共港幣21,000,000元。

#### **浮動租金**

富豪產業信託有權透過分佔富薈上環酒店經營業務盈利超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間內，由於來自富薈上環酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣23,300,000元，富豪產業信託有權按物業收入淨額超出基本租金之部分50%收取浮動租金港幣1,100,000元。

### **富薈炮台山酒店之表現**

於中期期間內，富薈炮台山酒店錄得85.4%之入住率，平均每日房租約為港幣674元。

#### **基本租金**

根據炮台山二零一七/一八年租賃年度炮台山市場租金方案，富豪產業信託每月以現金方式收取基本租金。於中期期間內，富豪產業信託賺取並收到合共港幣21,200,000元之基本租金。

#### **浮動租金**

富豪產業信託有權透過分佔富薈炮台山酒店經營業務盈利超出基本租金之部分收取浮動租金。於中期期間內，來自富薈炮台山酒店之酒店營運之物業收入淨額為港幣19,300,000元，由於物業收入淨額未超出基本租金，因此並無賺取浮動租金。

### **富薈馬頭圍酒店之表現**

富薈馬頭圍酒店於二零一七年五月開始經營酒店業務，而作為一間新成立的酒店而言，其表現令人滿意。於中期期間內，富豪產業信託根據自收購完成日期二零一七年九月四日起生效之馬頭圍租賃協議所預先釐定之條款賺取固定租金。

於截至二零一八年六月三十日止期間，富豪產業信託就出租富薈馬頭圍酒店以直線法確認賺取固定租金收入港幣30,300,000元，並錄得現金收入港幣27,200,000元。

## 資本性增值項目

五間初步酒店合共超過320間客房及套房已定於二零一八年不同時段暫停營業，以根據持續進行之資產增值計劃將於二零一八年下半年分階段進行翻新及升級工程。此外，五間初步酒店之若干樓宇設備更換工程亦已計劃持續進行。

## 租金及酒店收入淨額

於中期期間之租金及酒店收入淨額與二零一七年同期比較之分析載列如下。

	截至 二零一八年六月三十日 止六個月		截至 二零一七年六月三十日 止六個月	
	港幣百萬元	%	港幣百萬元	%
初步酒店				
基本租金	375.5	76.3	366.5	79.5
浮動租金	15.7	3.2	1.1	0.2
其他收入	5.7	1.2	5.7	1.2
富薈上環酒店				
租金收入	22.1	4.5	25.1	5.6
富薈炮台山酒店				
租金收入	21.2	4.3	42.9	9.3
富薈馬頭圍酒店				
租金收入	30.3	6.2	—	—
富薈灣仔酒店				
酒店收入總額	17.9	3.6	16.3	3.5
租金收入	3.6	0.7	3.3	0.7
租金及酒店收入總額	492.0	100.0	460.9	100.0
物業經營業務支出	(6.1)	(1.2)	(6.1)	(1.3)
酒店經營業務支出	(9.2)	(1.9)	(8.8)	(1.9)
租金及酒店收入淨額	476.7	96.9	446.0	96.8

於中期期間內，經扣除物業及酒店經營業務支出後，租金及酒店收入淨額佔租金及酒店收入總額96.9%。初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店之酒店物業管理服務均由酒店管理人根據相關酒店管理協議提供。

## 基金單位持有人應佔資產淨值

於二零一八年六月三十日，基金單位持有人應佔資產淨值為港幣 16,229,500,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 15,484,700,000 元)，即基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值(「資產淨值」)為港幣 4.982 元，高於二零一七年十二月三十一日之每基金單位資產淨值港幣 4.754 元，主要由於物業組合公平值增加所致。

## 物業組合之估值

截至二零一八年六月三十日，富豪產業信託之整體物業組合估值為港幣 26,553,000,000 元(二零一七年十二月三十一日：港幣 25,792,000,000 元)。該物業組合包括(i)已分類為投資物業之五間初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店、富薈馬頭圍酒店及富薈灣仔酒店之非酒店部分；及(ii)已分類為物業、廠房及設備之業主自營之富薈灣仔酒店之酒店部分。

截至二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日物業之估值列表如下。

物業	地區	二零一八年	二零一七年	% 變動
		六月三十日 估值 港幣百萬元	十二月三十一日 估值 港幣百萬元	
<i>初步酒店：</i>				
富豪機場酒店	大嶼山	3,550	3,700	-4.1%
富豪香港酒店	香港島	4,410	4,220	+4.5%
富豪九龍酒店	九龍	5,910	5,650	+4.6%
富豪東方酒店	九龍	1,990	1,890	+5.3%
麗豪酒店	新界	5,030	4,800	+4.8%
		<u>20,890</u>	<u>20,260</u>	+3.1%
<i>富薈酒店：</i>				
富薈灣仔酒店	香港島	913	877	+4.1%
富薈上環酒店	香港島	1,590	1,560	+1.9%
富薈炮台山酒店	香港島	1,680	1,625	+3.4%
富薈馬頭圍酒店	九龍	1,480	1,470	+0.7%
		<u>1,480</u>	<u>1,470</u>	+0.7%
<b>整體物業組合</b>		<b><u>26,553</u></b>	<b><u>25,792</u></b>	<b>+3.0%</b>

截至二零一八年六月三十日，物業組合已由高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，彼為富豪產業信託之總估值師，並由受託人根據《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)之條文所委任，任期自二零一五年十二月開始為期三年。

高力(獨立專業物業估值師)根據「香港測量師學會估值準則(二零一七年版)」及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)及房地產投資信託基金守則，評估租賃協議、酒店業務及酒店管理協議項下之物業組合之市值。高力乃根據主要假設(如酒店客房入住率、酒店平均房租、最終資本化比率及折現率)而採用折現現金流量(「折現現金流量」)法進行估值，再採用市場法核對按折現現金流量法得出之估值。

## 可供分派收入及分派政策

根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度向基金單位持有人分派之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額之90%，產業信託管理人現時之政策已遵守該規定。每個財政年度之中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。

中期期間之未經審核可供分派收入為港幣241,700,000元，相當於每基金單位有權收取約港幣0.0742元。

## 二零一八年中中期分派

產業信託管理人之董事會議決宣派中期期間之中期分派為每基金單位港幣0.074元。中期分派將派付予於二零一八年九月十四日名列在基金單位持有人登記冊內之基金單位持有人。

## 暫停基金單位持有人之過戶登記

基金單位持有人之登記冊將由二零一八年九月十一日(星期二)至二零一八年九月十四日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理基金單位持有人之過戶登記，期間將不辦理任何基金單位之過戶登記手續。為確保享有二零一八年中中期分派，所有基金單位證書連同填妥之過戶表格，必須於二零一八年九月十日(星期一)下午四時三十分前遞交予富豪產業信託之基金單位過戶處，香港中央證券登記有限公司。有關之派息單預期將約於二零一八年九月二十七日或前後寄出。

## 財務回顧及融資策略

產業信託管理人繼續採用審慎的方法以確保槓桿比率不超過房地產投資信託基金守則及相關貸款融資協議之財務契諾所規定之上限。於二零一八年六月三十日，富豪產業信託於不同到期日之銀行貸款融資最高達港幣11,303,000,000元。

## 富豪產業信託中期票據計劃、票據發行及償還

於二零一三年一月，富豪產業信託宣佈設立一項10億美元之中期票據計劃(「中期票據計劃」)並將其上市，擬供富豪產業信託作擴展計劃之資金平台。其後，兩批票據於二零一三年三月及二零一三年五月發行，本金票面值總額為港幣19.5億元，各為期五年，並分別於二零一八年三月及二零一八年五月到期。於二零一八年六月三十日，由於該等票據已分別於二零一八年三月二十二日及二零一八年五月二十二日各自之到期日償還，故中期票據計劃項下並無未償還之票據。

## 貸款融資

於二零一八年六月三十日，富豪產業信託之貸款融資總額為港幣11,303,000,000元，當中包括：(a)以五間初步酒店其中之四間作出抵押之最高達港幣5,500,000,000元定期及循環貸款融資；(b)以富豪九龍酒店作出抵押之港幣3,000,000,000元定期貸款融資；(c)以富薈灣仔酒店作出抵押之港幣440,000,000元定期貸款融資；(d)以富薈上環酒店作出抵押之最高達港幣790,000,000元定期及循環貸款融資；(e)以富薈炮台山酒店作出抵押之最高達港幣825,000,000元定期及循環貸款融資；及(f)以富薈馬頭圍酒店作出抵押之港幣748,000,000元定期貸款融資。

### **初步酒店之融資**

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司就港幣4,500,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣1,000,000,000元之循環貸款融資(「二零一六年初步酒店融資」)訂立一項為期五年直至二零二一年九月之融資協議。二零一六年初步酒店融資以五間初步酒店其中之四間(即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店)作出抵押。二零一六年初步酒店融資按香港銀行同業拆息(HIBOR)基準計息。於二零一八年六月三十日，二零一六年初步酒店融資有未償還定期貸款融資港幣4,500,000,000元，而循環貸款融資之全額尚未動用。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富豪九龍酒店作出按揭抵押，安排一項港幣3,000,000,000元之新雙邊定期貸款融資(「二零一八年九龍融資」)。二零一八年九龍融資主要用作為分別於二零一八年三月及二零一八年五月到期之中期票據計劃之票據融資。二零一八年九龍融資按HIBOR基準計息，並為期五年直至二零二三年三月。於二零一八年六月三十日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣3,000,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

### **富薈灣仔酒店之融資**

由富豪產業信託之一間全資擁有附屬公司就本金金額港幣440,000,000元(「二零一四年灣仔融資」)於二零一四年十二月二十二日訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零一九年十二月。以富薈灣仔酒店作出抵押之二零一四年灣仔融資之整個貸款期乃按HIBOR基準計息。於二零一八年六月三十日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣440,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

### **富薈上環酒店之融資**

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣790,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣632,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣158,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年上環融資」)。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月，並按HIBOR基準利息。於二零一八年六月三十日，已動用二零一四年上環融資港幣632,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

### **富薈炮台山酒店之融資**

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣825,000,000元之雙邊貸款融資，包括港幣660,000,000元之定期貸款融資及最高達港幣165,000,000元之循環貸款融資(「二零一四年炮台山融資」)。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月，並按HIBOR基準利息。於二零一八年六月三十日，二零一四年炮台山融資之未償還金額為港幣660,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

### **富薈馬頭圍酒店之融資**

於二零一七年九月四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣748,000,000元之定期貸款融資(「二零一七年馬頭圍融資」)，為期三年直至二零二零年，並按HIBOR基準計息。於二零一八年六月三十日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣748,000,000元，相等於定期貸款融資之全額。

## 管理利率之波動

於中期期間，由於美國利率持續上升及美元與港幣出現利率息差，令利率環境產生若干變化，一個月HIBOR實際息差於每年約0.66%至2.13%<sup>4</sup>的幅度間波動，而於二零一八年六月三十日則在每年2.01%之水平。於二零一八年六月三十日，有關貸款融資總額之利息成本組成部分全數受浮動HIBOR基準利率所帶動。產業信託管理人持續監察利率走勢，並評估是否需要控制或對沖有關融資成本風險，以及加息可能造成之任何影響。

## 資產負債比率及現金

於二零一八年六月三十日，富豪產業信託之資產負債比率為37.2%（二零一七年六月三十日：35.4%），乃尚未償還貸款總額合共港幣9,980,000,000元（當中計及：(a)港幣4,500,000,000元之二零一六年初步酒店融資；(b)港幣3,000,000,000元之二零一八年九龍融資；(c)港幣440,000,000元之二零一四年灣仔融資；(d)港幣632,000,000元之二零一四年上環融資；(e)港幣660,000,000元之二零一四年炮台山融資；及(f)港幣748,000,000元之二零一七年馬頭圍融資）相對與富豪產業信託之全部資產總值港幣26,830,800,000元所得。資產負債比率乃低於房地產投資信託基金守則所准許之45%上限。

於二零一八年六月三十日，富豪產業信託之無限制及有限制現金結存及銀行存款為港幣160,500,000元及港幣72,700,000元，以及未使用之循環貸款融資為港幣1,323,000,000元。富豪產業信託維持充足現金儲備及循環貸款融資，並按時收取租金收入，以應付其持續財務承諾及營運資金需求。

## 抵押資產

於二零一八年六月三十日，富豪產業信託全部九間物業之總面值為港幣26,553,000,000元，已作抵押以取得授予富豪產業信託之銀行貸款融資。

---

4 1個月港幣HIBOR結算率：彭博，二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日。

## 其他資料及披露事項

### 公眾持股量

於二零一八年六月三十日，已發行3,257,431,189個基金單位。

於二零一八年六月三十日，根據產業信託管理人公開取得及向產業信託管理人之董事匯報之資料，獨立公眾基金單位持有人持有之已發行基金單位超過25%。

### 發行新基金單位

於中期期間內，富豪產業信託並無配發及發行新基金單位。

### 僱員

富豪產業信託由產業信託管理人及受託人管理。透過外判該等服務，富豪產業信託在其本身權利下並無聘用任何員工。

### 回購、出售或贖回基金單位

富豪產業信託於中期期間內均無回購、出售或贖回基金單位。

### 重大收購或出售房地產

於中期期間內，富豪產業信託並無進行任何房地產收購或出售交易。

### 其他投資

於中期期間內，富豪產業信託並無從事或參與任何物業發展及相關活動(定義見房地產投資信託基金守則)，亦無投資於任何相關投資(定義見房地產投資信託基金守則)。

產業信託管理人致力透過高透明度、平等對待基金單位持有人、遵守適用法例及規例以及委任獨立及優秀之董事會成員，確保得到良好之企業管治。

產業信託管理人已採納有關管理及營運富豪產業信託之循規手冊(「循規手冊」)。循規手冊載列指引營運之主要流程、制度及政策與程序，從而設定高水平之企業管治，以確保有關規例及法例得到遵守。

於中期期間內，富豪產業信託及產業信託管理人已遵守循規手冊、信託契約及房地產投資信託基金守則之條文以及證券及期貨條例及上市規則之適用於富豪產業信託之相關條文。

## 認可架構

富豪產業信託為證監會根據證券及期貨條例第 104 條認可之集體投資計劃，受房地產投資信託基金守則之條文監管，並由信託契約組成。

產業信託管理人根據證券及期貨條例由證監會授權從事資產管理之受規管活動。於回顧期間內，陳陞鴻先生、林萬鏞先生及陳曉揚先生擔任產業信託管理人之負責人員。陳曉揚先生於二零一八年一月二十二日獲委任為產業信託管理人之負責人員。

受託人已註冊為信託公司，並根據房地產投資信託基金守則，符合資格擔任證券及期貨條例認可之集體投資計劃之受託人。

## 產業信託管理人之董事會

產業信託管理人之董事會(「董事會」)負責監督產業信託管理人之整體管治及日常事務管理及業務營運。董事會已制定一個管理富豪產業信託之框架，包括內部監控制度及業務風險管理流程。董事會現時由兩名執行董事、五名非執行董事及四名獨立非執行董事組成。

## 董事或產業信託管理人買賣富豪產業信託證券

產業信託管理人已按不遜於上市規則附錄十所載上市發行人之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)之條款採納循規手冊所載監管董事及產業信託管理人買賣富豪產業信託證券之「董事或產業信託管理人買賣基金單位之守則」(「基金單位買賣守則」)所訂明之標準。基金單位買賣守則之適用範圍可按董事會之決定，擴大至產業信託管理人之高級行政人員、高級職員及其他僱員。根據產業信託管理人作出特定查詢後，產業信託管理人之董事及產業信託管理人確認，彼等於中期期間內已遵守標準守則及基金單位買賣守則內所訂明之標準。

## 董事資料之變更

於富豪產業信託之二零一七年年報刊發後，產業信託管理人獲通知以下董事資料變更：

### 董事姓名

石禮謙先生，GBS，JP

### 變更詳情

自二零一八年七月二十日起獲委任為香港聯合交易所有限公司上市公司資本策略地產有限公司之獨立非執行董事兼審核委員會成員。

## 中期報告之審閱

產業信託管理人之披露委員會及審核委員會已連同富豪產業信託之外聘核數師審閱富豪產業信託由二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日六個月期間之中期報告。外聘核數師之審閱報告載於本中期報告之「中期財務資料審閱報告」一節內。

於回顧期間內，富豪產業信託及由富豪產業信託持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪產業信託集團」）與其關連人士（定義見房地產投資信託基金守則第8.1段）訂立多項持續交易已列出如下，該等交易構成富豪產業信託之關連人士交易（按房地產投資信託基金守則所界定之涵義）：

- (i) 產業信託管理人及由Regal Hotels International Holdings Limited 富豪酒店國際控股有限公司（「富豪」）持有或控制之其他公司或實體（統稱「富豪關連人士集團」）；
- (ii) 受託人及與受託人屬同一集團之公司或與受託人「有聯繫」之公司（統稱「受託人關連人士集團」）；及
- (iii) 富豪產業信託之總估值師高力國際物業顧問（香港）有限公司（「高力」）與同一集團內之公司或與高力「有聯繫」之公司（統稱「估值師關連人士集團」）。

## 富豪關連人士集團

### (a) 初步酒店租賃協議

富豪產業信託（透過初步酒店各自之直接業主紫荊酒店有限公司、Cityability Limited、凱麗酒店有限公司、沙田麗豪酒店有限公司及利高賓有限公司（統稱「初步酒店－物業公司」，各亦稱「初步酒店－物業公司」））已與Favour Link International Limited（「富豪承租人」）於二零零七年三月十六日就租賃初步酒店訂立個別初步酒店租賃協議（可能不時修訂），租期於二零二零年十二月三十一日屆滿。富豪承租人為富豪關連人士集團之成員。

於中期期間內，根據初步酒店租賃協議項下之合約租金收入（包括基本租金、浮動租金及其他收入）總額約為港幣396,800,000元。

### (b) 初步酒店管理協議

根據各初步酒店租賃協議之條款，富豪承租人已透過與富豪酒店國際有限公司（「酒店管理人」）訂立自二零零七年三月十六日起計為期二十年之初步酒店管理協議，委託酒店管理人經營及管理相關初步酒店。富豪承租人與酒店管理人均為富豪關連人士集團之成員。

各初步酒店－物業公司為初步酒店管理協議之訂約方，其中條款包括於任何初步酒店租賃協議屆滿或終止後，酒店管理人將根據初步酒店管理協議繼續管理有關初步酒店。

### (c) 初步酒店租賃擔保

富豪（為富豪關連人士集團之成員）透過訂立之租賃擔保（可能不時修訂）（「初步酒店租賃擔保」）已擔保支付富豪承租人根據初步酒店租賃協議不時欠負或應付初步酒店－物業公司之所有金額。初步酒店租賃擔保亦載有涉及所有擔保負債之彌償保證。

**(d) 初步酒店商標特許契約**

於二零零七年三月二日，Regal International Limited(為富豪關連人士集團之成員)已與產業信託管理人及富豪產業信託集團訂立商標特許契約。Regal International Limited已就為說明各初步酒店之擁有權及/或與各初步酒店業務有關之用途，免除任何專利費向產業信託管理人及各初步酒店一物業公司授出(其中包括)一項在其註冊商標或服務標記註冊所在之任何司法權區內使用該等商標或標記之非獨家及不可轉讓特許權。

**(e) 灣仔酒店管理協議**

於二零一零年十二月二十三日，富豪產業信託(透過Sonnix Limited(「富蒼灣仔酒店一物業公司」))與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富蒼灣仔酒店之營運訂立為期十年之灣仔酒店管理協議，由二零一一年一月一日起至二零二零年十二月三十一日屆滿。

於中期期間內，根據灣仔酒店管理協議支付之管理費總額約為港幣800,000元。

**(f) 上環租賃協議**

於二零一四年二月十日，富豪產業信託(透過Tristan Limited(「富蒼上環酒店一物業公司」))就租賃富蒼上環酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立上環租賃協議。於二零一八年二月二十日，富蒼上環酒店一物業公司應香港地政總署之要求就富蒼上環酒店與富豪承租人訂立第一份補充租賃協議，以修改上環租賃協議從而令富豪承租人解除其於已交回處所(I.L. 66 S.G、M.L. 67 S.C ss.1、M.L 67 S.A ss.1 S.A、M.L. 67 S.B ss.1 S.A及M.L. 67 S.B ss.2)之租賃權益及交回相關管有權，以拓闊酒店外面的道路。上環租賃協議之年期於二零一九年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託可選擇將租賃期再延長五年。

於中期期間內，根據上環租賃協議項下之現金租金收入總額約為港幣22,100,000元。

**(g) 上環租賃擔保**

根據於二零一四年二月十日訂立之租賃擔保，富豪(為富豪關連人士集團之成員)已擔保支付富豪承租人根據上環租賃協議不時欠負或應付富蒼上環酒店一物業公司之所有款項。

**(h) 上環酒店管理協議**

富豪產業信託(透過富蒼上環酒店一物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富蒼上環酒店之營運訂立為期十年之上環酒店管理協議，由二零一四年二月十日起開始。

**(i) 炮台山租賃協議**

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託(透過紀慧投資有限公司(「富薈炮台山酒店－物業公司」))就租賃富薈炮台山酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立炮台山租賃協議。炮台山租賃協議之年期於二零一九年十二月三十一日屆滿，富豪產業信託可選擇將租賃期再延長五年。

於中期期間內，根據炮台山租賃協議項下之現金租金收入總額約為港幣21,200,000元。

**(j) 炮台山租賃擔保**

根據於二零一四年七月二十八日訂立之租賃擔保，富豪(為富豪關連人士集團之成員)已擔保支付富豪承租人根據炮台山租賃協議不時欠負或應付富薈炮台山酒店－物業公司之所有款項。

**(k) 炮台山酒店管理協議**

富豪產業信託(透過富薈炮台山酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈炮台山酒店之營運訂立為期十年之炮台山酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日起開始。

**(l) 租賃協議**

於二零一七年一月十九日，富豪產業信託(透過富薈灣仔酒店－物業公司)(作為業主)與置景有限公司(為富豪關連人士集團之成員)(作為租戶)(「富豪租戶」)就租賃香港灣仔莊士敦道211號地下A號及B號商舖(為富薈灣仔酒店之一部分)訂立一項自二零一七年一月二十日起為期三年之租賃協議，租金為每個曆月港幣140,000元，不包括空調費用、管理費、差餉及其他開支，須每月提前支付。根據租賃協議之條款，富豪租戶可享有自租賃協議屆滿日期起按市場租金(將由富豪產業信託之總估值師釐定)續訂租賃協議另外三年之選擇權。

於中期期間內，租賃協議項下之合約租賃收入總額約為港幣900,000元。

**(m) 馬頭圍租賃協議**

於二零一七年九月四日，富豪產業信託(透過力冠國際有限公司(「富薈馬頭圍酒店－物業公司」))就租賃富薈馬頭圍酒店與富豪承租人(為富豪關連人士集團之成員)訂立馬頭圍租賃協議。馬頭圍租賃協議之年期於二零二二年九月三日屆滿，而富豪產業信託有權將該租賃期再延長至二零二七年十二月三十一日。

於中期期間內，根據馬頭圍租賃協議項下之合約現金租金收入總額約為港幣27,200,000元。

#### (n) 馬頭圍租賃擔保

根據於二零一七年九月四日訂立之租賃擔保，富豪(為富豪關連人士集團之成員)已擔保支付富豪承租人根據馬頭圍租賃協議不時欠負或應付富薈馬頭圍酒店－物業公司之所有款項。

#### (o) 馬頭圍酒店管理協議

富豪產業信託(透過富薈馬頭圍酒店－物業公司)與酒店管理人(為富豪關連人士集團之成員)就管理富薈馬頭圍酒店之營運訂立為期十年之馬頭圍酒店管理協議，由二零一七年九月四日起開始。

#### 產業信託管理人費用

富豪資產管理有限公司(為富豪關連人士集團之成員)獲委任為富豪產業信託之產業信託管理人。於中期期間內，就提供有關服務合共約港幣 53,100,000 元之產業信託管理人費用已經及/或將根據信託契約條文償付。

### 受託人關連人士集團

#### 公司融資交易

於二零一三年一月十一日，富豪產業信託之全資擁有特殊目的公司 R-REIT International Finance Limited (「發行人」) 設立一項 10 億美元之中期票據(「票據」)計劃(「中期票據計劃」)。發行人可不時發行票據，並將由受託人擔保。由發行人、受託人(作為擔保人)、德意志銀行香港分行(作為票據之財務代理、過戶代理、付款代理及債務工具中央結算系統票據之登記處)、Deutsche Bank Luxembourg S.A. (作為債務工具中央結算系統票據以外各系列票據之登記處)及德意志銀行香港分行(作為債務工具中央結算系統之交存及付款代理)就中期票據計劃所訂立日期為二零一三年一月十一日之財務及付款代理協議。Deutsche Bank Luxembourg S.A. 及德意志銀行香港分行(均為受託人關連人士集團之成員)就中期票據計劃及據此發行之票據向富豪產業信託提供登記、財務、付款及過戶代理服務，年費為 6,000 美元。於二零一八年六月三十日，由於該等票據分別已於二零一八年三月二十二日及二零一八年五月二十二日到期償還，故中期票據計劃項下並無未償還票據。

產業信託管理人及受託人均已確認，除上述所披露者外，於中期期間內，概無與受託人關連人士集團進行公司融資交易或其他關連人士交易。

#### 受託人費用

德意志信託(香港)有限公司(為受託人關連人士集團成員)獲委任為富豪產業信託之受託人。於中期期間內，受託人就此方面提供服務之收費錄得合共約港幣 1,900,000 元。

### 估值師關連人士集團

高力(為估值師關連人士集團之成員)獲委任為富豪產業信託之總估值師。於中期期間內，就估值服務之收費合共約為港幣300,000元。

### 獨立非執行董事之確認

產業信託管理人之獨立非執行董事已審閱上述所有有關關連人士交易之條款，並信納該等交易乃：

- (a) 在富豪產業信託之日常及一般業務過程中；
- (b) 按一般商業條款(倘有可比較交易)，或倘並無足夠可比較交易未評估該等交易是否按一般商業條款，則按不遜於富豪產業信託向獨立第三方提供或自獨立第三方獲得(如適用)之條款；及
- (c) 按照相關協議及契約以及產業信託管理人監管該等交易之內部程序(如有)，按公平合理且符合基金單位持有人之整體利益之條款訂立。

## 權益披露

房地產投資信託基金守則規定，富豪產業信託之關連人士(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)須披露彼等於基金單位之權益。此外，證券及期貨條例第XV部之條文被信託契約視為適用於產業信託管理人、產業信託管理人之董事或主要行政人員及於基金單位中擁有權益之人士。

### 主要基金單位持有人的持有量

於二零一八年六月三十日，主要基金單位持有人(定義見房地產投資信託基金守則第8.1段)(並非產業信託管理人之董事或主要行政人員)於基金單位中擁有以下須記錄於根據信託契約規定存置之名冊(「名冊」)內之權益：

主要基金單位持有人名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一八年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 <sup>(*)</sup>
Century City International Holdings Limited (「世紀城市」)	2,443,033,102 (附註 i)	74.99%
Century City BVI Holdings Limited (「CCBVI」)	2,443,033,102 (附註 i 及 ii)	74.99%
Paliburg Holdings Limited (「百利保」)	2,440,346,102 (附註 iii 及 iv)	74.92%
Paliburg Development BVI Holdings Limited (「PDBVI」)	2,440,346,102 (附註 iii 及 v)	74.92%
Regal Hotels International Holdings Limited (「富豪」)	2,439,613,739 (附註 vi 及 vii)	74.89%
Regal International (BVI) Holdings Limited (「RBVI」)	2,439,613,739 (附註 vi 及 viii)	74.89%
Complete Success Investments Limited	1,817,012,072 (附註 ix)	55.78%
Great Prestige Investments Limited	373,134,326 (附註 ix)	11.45%

附註：

- (i) 世紀城市及CCBVI各自持有之2,443,033,102個基金單位之權益分別透過CCBVI、PDBVI、RBVI及Cosmopolitan International Holdings Limited四海國際集團有限公司(「四海」)各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (ii) CCBVI為世紀城市之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為世紀城市持有之同一權益。
- (iii) 百利保及PDBVI各自持有之2,440,346,102個基金單位之權益分別透過PDBVI、RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。

- (iv) 百利保為CCBVI之上市附屬公司，CCBVI於二零一八年六月三十日持有百利保約62.28%股權，而其於基金單位之權益乃被視為CCBVI持有之同一權益。
- (v) PDBVI為百利保之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為百利保持有之同一權益。
- (vi) 富豪及RBVI各自持有之2,439,613,739個基金單位之權益分別透過RBVI及四海各自之全資擁有附屬公司直接持有之同一批基金單位。
- (vii) 富豪為PDBVI之上市附屬公司，PDBVI於二零一八年六月三十日持有富豪約69.25%股權，而其於基金單位之權益乃被視為PDBVI持有之同一權益。
- (viii) RBVI為富豪之全資擁有附屬公司，而其於基金單位之權益乃被視為富豪持有之同一權益。
- (ix) 該等公司為RBVI之全資擁有附屬公司，而彼等各自於基金單位之直接權益乃被視為RBVI持有之同一權益。
- (x) 概約百分率乃根據於二零一八年六月三十日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零一八年六月三十日，概無其他人士於基金單位中擁有須記錄於名冊內之權益。

### 產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員之持有量

於二零一八年六月三十日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員於基金單位中擁有以下須記錄於名冊內之權益：

產業信託管理人及產業信託管理人之董事之名稱	所持已發行 基金單位總數	佔於二零一八年 六月三十日 已發行基金單位 之概約百分率 <sup>(iii)</sup>
羅旭瑞	2,443,033,102 (附註i)	74.99%
富豪資產管理有限公司	120,381,598 (附註ii)	3.70%

附註：

- (i) 於2,443,033,102個基金單位之權益為透過世紀城市持有之同一批基金單位，而羅旭瑞先生於二零一八年六月三十日持有世紀城市約58.67%股權。
- (ii) 富豪資產管理有限公司為富豪產業信託之管理人(定義見房地產投資信託基金守則)。
- (iii) 概約百分率乃根據於二零一八年六月三十日已發行之3,257,431,189個基金單位計算。

除本文所披露者外，於二零一八年六月三十日，產業信託管理人、產業信託管理人之董事及主要行政人員概無於基金單位中擁有任何須記錄於名冊內之權益。除本文所披露有關主要基金單位持有人、產業信託管理人及產業信託管理人之董事(彼等亦為富豪產業信託之關連人士)於基金單位中擁有權益外，產業信託管理人並不知悉，有任何其他富豪產業信託之關連人士持有任何基金單位。

# 表現概覽

於二零一八年六月三十日

	截至 二零一八年 六月三十日 附註	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月	截至 二零一六年 六月三十日 止六個月	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月
基金單位持有人應佔資產淨值 (港幣百萬元)	<b>16,229.5</b>	14,995.6	13,442.1	13,763.3	15,825.4
基金單位持有人應佔每基金單位 資產淨值(港幣)	<b>4.982</b>	4.604	4.127	4.225	4.858
期內之最高成交價(港幣)	— <b>2.47</b>	2.33	2.02	2.37	2.32
期內之最低成交價(港幣)	<b>2.30</b>	2.05	1.72	2.05	1.98
成交價對基金單位持有人應佔 每基金單位資產淨值之最高折讓	<b>53.83%</b>	55.47%	58.32%	51.48%	59.24%
每基金單位之分派收益率	二 <b>3.22%</b>	3.22%	3.76%	3.29%	3.54%

附註：

- 一、 於所有有關期間內之最高成交價均低於該等期間結束時所報告之基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值。因此，並無呈列成交價對基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值之溢價。
- 二、 截至二零一八年六月三十日止六個月之每基金單位之分派收益率乃以每基金單位之中期分派港幣0.074元除以期內最後交易日之收市價港幣2.30元計算。每基金單位中期分派之計算方式載於第36頁「分派表」一節內。

## 簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
<b>收入</b>			
租金收入總額	四	474,111	444,589
酒店收入總額	四	17,905	16,342
		<b>492,016</b>	460,931
物業及酒店經營業務支出		<b>(15,364)</b>	(14,926)
租金及酒店收入淨額	四	476,652	446,005
利息收入		294	68
折舊	十	(4,574)	(4,085)
投資物業公平值之變動	十一	716,039	1,543,680
產業信託管理人費用	五	(53,114)	(46,982)
信託、專業及其他支出	六	(10,510)	(12,039)
融資成本—不包括基金單位持有人分派	七	<b>(131,373)</b>	(104,530)
<b>除稅及基金單位持有人分派前之盈利</b>		<b>993,414</b>	1,822,117
所得稅開支	八	<b>(50,491)</b>	(54,634)
<b>未計及基金單位持有人分派前之期內盈利</b>		<b>942,923</b>	1,767,483
融資成本—基金單位持有人分派		<b>(231,277)</b>	(260,595)
<b>計及基金單位持有人分派後之期內盈利</b>		<b>711,646</b>	1,506,888
<b>基金單位持有人應佔每基金單位盈利</b>			
基本及攤薄	九	<b>港幣0.289元</b>	<b>港幣0.543元</b>

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利	<b>942,923</b>	1,767,483
<b>其他全面收益</b>		
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益：		
物業重估之收益	十 十七	60,784
所得稅之影響	<b>(6,564)</b>	(10,029)
將不會於其後期間重新分類至損益之其他全面收益淨額	<b>33,211</b>	50,755
期內其他全面收益(除稅後)	<b>33,211</b>	50,755
未計及基金單位持有人分派前之期內全面收益總額	<b>976,134</b>	1,818,238

## 簡明綜合財務狀況表

截至二零一八年六月三十日

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	十	692,000	656,000
投資物業	十一	25,861,000	25,136,000
非流動總資產		26,553,000	25,792,000
<b>流動資產</b>			
應收賬項	十二	23,849	41,714
預付款項、按金及其他應收賬項		6,353	5,960
應收關連公司款項		5,444	4,599
可收回稅項		8,915	11,640
有限制現金	十三	72,700	67,661
現金及現金等值項目		160,522	34,731
流動總資產		277,783	166,305
<b>總資產</b>		26,830,783	25,958,305
<b>流動負債</b>			
應付賬項	十四	48,096	99,449
已收按金		1,170	965
應付關連公司款項		4,156	10,723
其他應付賬項及應計費用		23,533	52,381
附息之銀行債項	十五	631,031	877,000
其他債項	十六	—	1,945,768
應付稅項		32,543	3,769
流動總負債		740,529	2,990,055
<b>流動負債淨值</b>		(462,746)	(2,823,750)
<b>扣除流動負債後總資產</b>		26,090,254	22,968,250

		二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)			
附息之銀行債項	十五	<b>9,282,195</b>	6,930,603
已收按金		<b>2,695</b>	2,695
遞延稅項負債	十七	<b>575,849</b>	550,294
非流動總負債		<b>9,860,739</b>	7,483,592
總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)		<b>10,601,268</b>	10,473,647
基金單位持有人應佔資產淨值		<b>16,229,515</b>	15,484,658
已發行基金單位數目	十八	<b>3,257,431,189</b>	3,257,431,189
基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值	十九	<b>港幣4.982元</b>	港幣4.754元

## 簡明綜合資產淨值變動表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零一八年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	209,096	6,827,330	15,484,658
期內盈利	—	—	—	942,923	942,923
期內其他全面收益：					
物業重估之收益(除稅後)	—	—	33,211	—	33,211
未計及基金單位持有人分派前					
之期內全面收益總額	—	—	33,211	942,923	976,134
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(1,068)	1,068	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	(231,277)	(231,277)
於二零一八年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>241,239</u>	<u>7,540,044</u>	<u>16,229,515</u>

截至二零一七年六月三十日止六個月

	基金單位 (未經審核) 港幣千元	資本儲備 (未經審核) 港幣千元	物業 重估儲備 (未經審核) 港幣千元	保留盈利 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
於二零一七年一月一日之資產淨值	8,432,356	15,876	150,966	4,838,746	13,437,944
期內盈利	—	—	—	1,767,483	1,767,483
期內其他全面收益：					
物業重估之收益(除稅後)	—	—	50,755	—	50,755
未計及基金單位持有人分派前					
之期內全面收益總額	—	—	50,755	1,767,483	1,818,238
轉撥酒店物業之折舊	—	—	(842)	842	—
融資成本－基金單位持有人分派	—	—	—	(260,595)	(260,595)
於二零一七年六月三十日之資產淨值	<u>8,432,356</u>	<u>15,876</u>	<u>200,879</u>	<u>6,346,476</u>	<u>14,995,587</u>

## 分派表

截至二零一八年六月三十日止六個月

		截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
未計及基金單位持有人分派前之期內盈利		<b>942,923</b>	1,767,483
調整：			
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額		<b>(3,132)</b>	2,865
撥入傢俬、裝置及設備儲備之金額	(d)	<b>(21,286)</b>	(19,243)
發債成本之攤銷		<b>10,213</b>	8,202
投資物業公平值之變動		<b>(716,039)</b>	(1,543,680)
折舊		<b>4,574</b>	4,085
外匯兌換差額(淨額)		<b>5,455</b>	7,880
遞延稅項支出		<b>18,991</b>	15,147
期內可供分派收入	(a)	<b>241,699</b>	242,739
每基金單位分派	(a)、(b)及(c)	<b>港幣0.074元</b>	港幣0.074元

附註：

- (a) 根據信託契約，富豪產業信託須確保於每個財政年度分派予基金單位持有人之總金額不得少於富豪產業信託可供分派收入總額(「可供分派收入總額」)(定義見信託契約)之90%，以及產業信託管理人目前之政策已遵守該規定。

每個財政年度中期期間之任何分派金額乃由產業信託管理人酌情釐定。產業信託管理人之董事議決就截至二零一八年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.074元(截至二零一七年六月三十日止六個月：每基金單位港幣0.074元)。

- (b) 根據信託契約，產業信託管理人應就每個分派期釐定用作設定基金單位持有人之分派權利之日期(「記錄日期」)。就截至二零一八年六月三十日止六個月之中期分派而言，記錄日期已設定為二零一八年九月十四日。中期分派將於二零一八年九月二十七日或前後支付予基金單位持有人。

- (c) 產業信託管理人於二零一八年八月二十七日議決及宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期分派為每基金單位港幣0.074元，涉及分派總額為港幣241,000,000元。因此，此分派並未於簡明綜合財務報表反映為應付分派，而將於截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表內反映。

- (d) 富豪產業信託就富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪九龍酒店、富豪東方酒店、麗豪酒店(統稱「初步酒店」，個別亦稱「初步酒店」)、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店撥入傢俬、裝置及設備儲備(「傢俬、裝置及設備儲備」)之金額合共為港幣21,300,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣19,200,000元)。

## 簡明綜合現金流量表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
經營業務所得現金流量淨額	<u>228,217</u>	<u>251,859</u>
投資活動之現金流量		
購置物業、廠房及設備項目	(799)	(301)
添置投資物業	(8,961)	(15,320)
有限制現金之增額	(5,039)	(7,850)
按金之增額	—	(200,000)
投資活動所用現金流量	<u>(14,799)</u>	<u>(223,471)</u>
融資活動之現金流量		
新銀行債項，扣除發債成本	2,973,000	400,000
償還銀行債項	(877,000)	(190,000)
償還其他債項	(1,952,350)	—
已付分派	(231,277)	(260,595)
融資活動所用現金流量淨額	<u>(87,627)</u>	<u>(50,595)</u>
現金及現金等值項目變動淨額	125,791	(22,207)
期初之現金及現金等值項目	<u>34,731</u>	<u>58,515</u>
期末之現金及現金等值項目	<u>160,522</u>	<u>36,308</u>
現金及現金等值項目結存之分析		
現金及銀行結存	<u>160,522</u>	<u>36,308</u>

## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一八年六月三十日止六個月

### 一、 一般資料

富豪產業信託(「富豪產業信託」)為根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條獲認可之香港集體投資計劃，其基金單位(「基金單位」)於二零零七年三月三十日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。富豪產業信託乃受富豪資產管理有限公司(「產業信託管理人」)與德意志信託(香港)有限公司(「受託人」)於二零零六年十二月十一日訂立之信託契約(經於二零零七年三月二日訂立之第一份補充信託契約、於二零零八年五月十五日訂立之第二份補充信託契約、於二零零九年五月八日訂立之第三份補充信託契約、於二零一零年七月二十三日訂立之第四份補充信託契約、於二零一一年五月三日訂立之第五份補充信託契約、於二零一一年七月二十一日訂立之第六份補充信託契約及於二零一五年四月十四日訂立之第七份補充信託契約所修訂)(「信託契約」)及香港證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)頒佈之《房地產投資信託基金守則》(「房地產投資信託基金守則」)所規管。

富豪產業信託及其附屬公司(統稱「本集團」)之主要業務為擁有及投資於賺取收入之酒店、服務式住宅或商用物業(包括辦公室物業)，目標為向富豪產業信託之基金單位持有人(「基金單位持有人」)提供穩定及增長之分派並達致每基金單位資產淨值之長遠增長。

產業信託管理人及受託人之註冊辦事處之地址分別為香港銅鑼灣怡和街68號20樓2001室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場52樓。

### 二、 編製基準

#### 二.一 合規聲明

本簡明綜合財務報表乃按香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。此外，本簡明綜合財務報表亦載有證監會頒佈之《房地產投資信託基金守則》所規定之適用披露。

#### 二.二 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟物業、廠房及設備及投資物業按公平值計算除外。本簡明綜合財務報表乃以港元幣值呈列，即富豪產業信託之功能貨幣，而所有價值均會湊整至最接近之千元(另有指示者除外)。

截至二零一八年六月三十日，本集團的流動負債較其流動資產超出港幣462,746,000元。此流動負債淨值狀況主要由於二零一四年上環融資之未償還貸款本金金額港幣632,000,000元於報告期末被分類為流動負債。產業信託管理人開始安排再融資活動，旨在於現時到期日或之前償還二零一四年上環融資。考慮到現時可動用之銀行融資、再融資安排及從租金收入所產生穩定的經營業務現金流量，產業信託管理人認為本集團擁有充足營運資金以應付由報告期間完結起計一年內之負債、持續財務承諾及資金需求。據此，產業信託管理人繼續採納持續經營基準以編製簡明綜合財務報表。

編製本簡明綜合財務報表所採納之會計政策與編製本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度財務報表所載者一致。惟採納自本集團於二零一八年一月一日或之後開始年度期間生效之新增及經修訂之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎的支付交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用的 香港財務報告準則第9號金融工具
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收入
香港財務報告準則第15號(修訂本)	香港財務報告準則第15號來自客戶合約之收入之澄清
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
香港財務報告準則之年度改進 (二零一四年至二零一六年週期)	修訂香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號

採納上述新增及經修訂之準則對中期財務資料並無重大財務影響。

### 三、業務分類資料

本集團之業務分類以對本集團組成部分之內部呈報作為基準識別，並由本集團之主要營運決策者定期審閱，以決定如何分配資源予各分類及評估其表現。為此用途而向本集團主要營運決策者呈報之資料乃主要集中於與物業(即酒店物業及混合用途物業)性質有關之分類業績。為用作管理用途，兩個可呈報之業務分類為(i)酒店物業分類—即投資在初步酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店；及(ii)混合用途物業分類—即投資在由酒店部分及非酒店部分組成之富薈灣仔酒店。

本集團於截至二零一八年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
<b>分類收入</b>			
租金收入總額	470,508	3,603	474,111
酒店收入總額	—	17,905	17,905
總計	<u>470,508</u>	<u>21,508</u>	<u>492,016</u>
<b>分類業績</b>	<u>464,722</u>	<u>11,930</u>	<u>476,652</u>
投資物業公平值之變動	716,039	—	716,039
折舊	—	(4,574)	(4,574)
利息收入			294
產業信託管理人費用			(53,114)
信託、專業及其他支出			(10,510)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			(131,373)
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>993,414</u>

本集團於截至二零一七年六月三十日止六個月之業務分類載列如下：

	酒店物業 (未經審核) 港幣千元	混合用途物業 (未經審核) 港幣千元	總計 (未經審核) 港幣千元
<b>分類收入</b>			
租金收入總額	441,277	3,312	444,589
酒店收入總額	—	16,342	16,342
總計	<u>441,277</u>	<u>19,654</u>	<u>460,931</u>
<b>分類業績</b>	<u>435,448</u>	<u>10,557</u>	446,005
投資物業公平值之變動	1,540,680	3,000	1,543,680
折舊	—	(4,085)	(4,085)
利息收入			68
產業信託管理人費用			(46,982)
信託、專業及其他支出			(12,039)
融資成本—不包括基金單位持有人分派			<u>(104,530)</u>
除稅及基金單位持有人分派前之盈利			<u>1,822,117</u>

#### 分類資產及負債

作為本集團表現評估之部分，投資物業與物業、廠房及設備之公平值乃由本集團之主要營運決策者審閱。

於二零一八年六月三十日，本集團分類資產所包括之酒店物業分類及混合用途物業分類(計及投資物業與物業、廠房及設備之公平值)分別為港幣25,640,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣24,915,000,000元)及港幣913,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣877,000,000元)。

除上述者外，計量本集團之分類表現時概無包括其他資產及負債。

## 其他分類資料

	截至二零一八年六月三十日止六個月		
	酒店物業	混合用途物業	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	<u>8,961</u>	<u>799</u>	<u>9,760</u>

	截至二零一七年六月三十日止六個月		
	酒店物業	混合用途物業	總計
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
資本開支	<u>15,320</u>	<u>301</u>	<u>15,621</u>

資本開支包括添置之投資物業與物業、廠房及設備。

## 有關主要客戶之資料

截至二零一八年六月三十日止六個月，港幣470,508,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣441,277,000元)之收入乃源自出租酒店物業予單一承租人，此承租人為一關連公司。

## 地域資料

本集團之投資物業與物業、廠房及設備全部位於香港。

#### 四、 租金及酒店收入淨額

收入指期內來自其投資物業之已收及應收租金收入總額以及酒店收入總額。

租金及酒店收入淨額指以下之總和：

- (a) 租金收入淨額，即租金收入總額減物業經營業務支出；及
- (b) 酒店收入淨額，即酒店收入總額減酒店經營業務支出。

租金及酒店收入總額及淨額之分析如下：

		截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
<b>租金收入總額</b>			
租金收入			
初步酒店	(a)	391,156	367,573
富薈灣仔酒店－非酒店部分		3,603	3,312
富薈上環酒店	(b)	22,144	25,067
富薈炮台山酒店	(c)	21,195	42,917
富薈馬頭圍酒店	(d)	30,332	—
其他收入		5,681	5,720
		<b>474,111</b>	444,589
物業經營業務支出		<b>(6,144)</b>	(6,125)
<b>租金收入淨額</b>		<b>467,967</b>	438,464
<b>酒店收入總額</b>		<b>17,905</b>	16,342
酒店經營業務支出		<b>(9,220)</b>	(8,801)
<b>酒店收入淨額</b>		<b>8,685</b>	7,541
<b>租金及酒店收入淨額</b>		<b>476,652</b>	446,005

附註：

(a) 初步酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本租金	375,500	366,500
浮動租金	15,656	1,073
	<u>391,156</u>	<u>367,573</u>

(b) 根據市場租金方案，富豪產業信託截至二零一八年六月三十日止六個月期間收取基本租金及浮動租金。富薈上環酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
合約現金租金收入	—	25,474
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	—	(407)
基本租金	21,000	—
浮動租金	1,144	—
	<u>22,144</u>	<u>25,067</u>

- (c) 根據市場租金方案，富豪產業信託截至二零一八年六月三十日止六個月期間收取基本租金及浮動租金。富蒼炮台山酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
合約現金租金收入	—	45,375
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	—	(2,458)
基本租金	<b>21,195</b>	—
	<b>21,195</b>	<b>42,917</b>

- (d) 富蒼馬頭圍酒店之租金收入分析如下：

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
合約現金租金收入	<b>27,200</b>	—
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	<b>3,132</b>	—
	<b>30,332</b>	—

## 五、 產業信託管理人費用

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
基本費用	<b>38,618</b>	33,290
浮動費用	<b>14,496</b>	13,692
	<b>53,114</b>	<b>46,982</b>

根據信託契約，產業信託管理人有權收取以下各項：

- 基本費用(「基本費用」)，現時按富豪產業信託之綜合總資產價值每年0.3%之比率計算，上限為每年0.5%，須於每月支付(以基金單位及/或現金形式)，並可按富豪產業信託於相關財政年度報告期末之經審核總資產價值作出調整(以現金形式)；及
- 浮動費用(「浮動費用」)，現時按每間初步酒店、富薈灣仔酒店、富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店於相關財政年度之物業收入淨額(定義見信託契約)每年3%之比率計算，上限為每年5%，須於每年支付。

產業信託管理人已選擇以現金方式收取二零一八年及二零一七年財政年度之基本費用及浮動費用，詳情可參閱富豪產業信託於二零一七年十二月一日刊發之公佈。

## 六、 信託、專業及其他支出

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
核數師酬金	1,101	1,059
法律及其他專業費用	1,277	680
受託人費用	1,931	1,720
外匯兌換差額(淨額)	5,455	7,880
其他支出	746	700
	<b>10,510</b>	<b>12,039</b>

## 七、 融資成本—不包括基金單位持有人分派

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
非按公平值計入損益的金融負債利息總開支：		
付息銀行債項之利息開支	93,753	54,086
其他債項之利息開支	26,217	40,506
發債成本之攤銷	10,213	8,202
	<b>130,183</b>	<b>102,794</b>
其他	1,190	1,736
	<b>131,373</b>	<b>104,530</b>

## 八、 所得稅

香港利得稅乃根據本期間香港業務之估計應課稅盈利按 16.5% (截至二零一七年六月三十日止六個月：16.5%) 撥備。

	截至二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
即期	<b>31,500</b>	39,487
遞延(附註十七)	<b>18,991</b>	15,147
期內稅項總支出	<b>50,491</b>	54,634

## 九、 基金單位持有人應佔每基金單位盈利

基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利乃根據未計及基金單位持有人分派前之期內盈利港幣 942,923,000 元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣 1,767,483,000 元)及期內 3,257,431,189 個已發行基金單位(截至二零一七年六月三十日止六個月：3,257,431,189 個基金單位)之加權平均數計算。本期間之基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利為港幣 0.289 元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣 0.543 元)。

由於本期間並無已發行基金單位攤薄工具，故基金單位持有人應佔每基金單位攤薄盈利與基金單位持有人應佔每基金單位基本盈利相同(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

## 十、物業、廠房及設備

	酒店物業 港幣千元
於二零一七年一月一日	590,000
添置	2,671
重估盈餘	71,896
年內折舊撥備	(8,567)
	<hr/>
於二零一七年十二月三十一日(經審核)及二零一八年一月一日	<b>656,000</b>
添置	<b>799</b>
重估盈餘	<b>39,775</b>
期內折舊撥備	<b>(4,574)</b>
	<hr/>
於二零一八年六月三十日(未經審核)	<b>692,000</b>

本集團之物業、廠房及設備指富薈灣仔酒店之酒店部分之土地及樓宇連同傢俬、裝置及設備之價值。產業信託管理人根據物業性質、特徵及風險釐定物業、廠房及設備為一組資產(即酒店物業)。物業、廠房及設備由獨立物業估值師及富豪產業信託之總估值師高力國際物業顧問(香港)有限公司(「高力」)進行估值，於二零一八年六月三十日為港幣692,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣656,000,000元)。二零一八年六月三十日估值產生之重估盈餘港幣39,775,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣71,896,000元)已在其他全面收益計入。

物業、廠房及設備於公平值等級獲分類為第三級。

富薈灣仔酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十五)。

倘本集團之物業、廠房及設備在簡明綜合財務報表中按成本減累計折舊列賬，則該等資產之賬面值將為港幣403,091,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣405,586,000元)。

本集團之酒店物業之詳情載於第64頁。

## 十一、投資物業

	酒店物業 港幣千元	商用物業 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日	21,414,000	218,000	21,632,000
添置	1,360,000	—	1,360,000
公平值之變動	2,041,180	3,000	2,044,180
於年內之資本開支	99,820	—	99,820
於二零一七年十二月三十一日(經審核)及 二零一八年一月一日	<b>24,915,000</b>	<b>221,000</b>	<b>25,136,000</b>
公平值之變動	<b>716,039</b>	—	<b>716,039</b>
於期內之資本開支	<b>8,961</b>	—	<b>8,961</b>
於二零一八年六月三十日(未經審核)	<b>25,640,000</b>	<b>221,000</b>	<b>25,861,000</b>

產業信託管理人已根據各物業的性質、特徵及風險釐定投資物業為兩組資產(即酒店物業及商用物業)。

本集團之投資物業由高力進行估值，於二零一八年六月三十日為港幣25,861,000,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣25,136,000,000元)。投資物業乃根據經營租賃出租予一關連公司及其他商業租戶，其他詳情載於簡明綜合財務報表附註二十一(a)中。

投資物業於公平值等級被分類為第三級。

初步酒店連同富薈上環酒店、富薈炮台山酒店及富薈馬頭圍酒店已用作擔保授予本集團銀行貸款之抵押(附註十五)。

本集團之投資物業之詳情載於第63頁至第64頁。

## 十二、應收賬項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額	5,394	2,262
應收浮動租金	16,800	38,100
其他應收賬項	1,655	1,352
	<u>23,849</u>	<u>41,714</u>

以會計方法處理租金收入及合約現金租金收入之差額，乃根據本集團之會計政策，按租賃期以直線法於簡明綜合損益表內確認為收入。

本集團於報告期末之應收賬項，賬齡為發票日期之三個月內。於報告期末並無逾期之應收賬項。

應收浮動租金為應收一關連公司之款項。該等款項為無抵押、免息並須根據各自協議之條款於一年內償還。

其他應收賬項之除賬期限一般為三十日。本集團監控其尚未收款之應收賬項及減低相關之任何信貸風險。

## 十三、有限制現金

本集團之有限制現金按相關融資協議存放在指定的銀行賬戶內，主要限定用作支付若干附息之銀行債項之融資成本，支付初步酒店、富薈灣仔酒店－酒店部分、富薈上環酒店及富薈炮台山酒店使用之傢俬、裝置及設備之費用，及持有若干租戶之按金。

#### 十四、應付賬項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應付關連公司款項	47,779	98,831
其他應付賬項	317	618
	<b>48,096</b>	<b>99,449</b>

應付關連公司款項為無抵押、免息及應要求償還。其他應付賬項為無抵押、免附息及一般於九十日內償還。

本集團於報告期末應付賬項，賬齡為發票日期之三個月內。

#### 十五、附息之銀行債項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
附息之銀行債項	9,980,000	7,857,000
發債成本	(66,774)	(49,397)
	<b>9,913,226</b>	<b>7,807,603</b>
分類為流動負債之部分	<b>(631,031)</b>	<b>(877,000)</b>
非流動部分	<b>9,282,195</b>	<b>6,930,603</b>
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	631,031	877,000
於第二年	1,097,460	1,726,633
於第三至第五年(包括首尾兩年)	8,184,735	5,203,970
	<b>9,913,226</b>	<b>7,807,603</b>

於二零一六年九月十二日，富豪產業信託透過全資擁有附屬公司紫荊酒店有限公司及 Rich Day Investments Limited 就港幣 4,500,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 1,000,000,000 元之循環貸款融資（「二零一六年初步酒店融資」）訂立一項為期五年直至二零二一年九月之融資協議。二零一六年初步酒店融資以五間初步酒店其中之四間（即富豪機場酒店、富豪香港酒店、富豪東方酒店及麗豪酒店）作出抵押。於二零一八年六月三十日，二零一六年初步酒店融資有未償還定期貸款融資港幣 4,500,000,000 元，而循環貸款融資之全額尚未動用。

於二零一八年三月八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司利高賓有限公司以富豪九龍酒店作出按揭抵押，安排一項港幣 3,000,000,000 元之新雙邊定期貸款融資（「二零一八年九龍融資」）。二零一八年九龍融資主要用作為分別於二零一八年三月及二零一八年五月到期之中期票據計劃（「中期票據計劃」）之票據融資。二零一八年九龍融資為期五年直至二零二三年三月。於二零一八年六月三十日，二零一八年九龍融資之未償還金額為港幣 3,000,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一四年十二月二十二日由富豪產業信託之一間全資擁有附屬公司 Sonnix Limited 就本金金額港幣 440,000,000 元（「二零一四年灣仔融資」）訂立定期貸款融資協議，為期五年直至二零一九年十二月。二零一四年灣仔融資以富薈灣仔酒店作出抵押。於二零一八年六月三十日，二零一四年灣仔融資之未償還金額為港幣 440,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一四年二月十日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司 Tristan Limited 以富薈上環酒店作出抵押，安排一項最高達港幣 790,000,000 元之雙邊貸款融資，包括港幣 632,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 158,000,000 元之循環貸款融資（「二零一四年上環融資」）。二零一四年上環融資為期五年直至二零一九年二月。於二零一八年六月三十日，已動用二零一四年上環融資港幣 632,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一四年七月二十八日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司紀慧投資有限公司以富薈炮台山酒店作出抵押，安排另一項最高達港幣 825,000,000 元之雙邊貸款融資，包括港幣 660,000,000 元之定期貸款融資及最高達港幣 165,000,000 元之循環貸款融資（「二零一四年炮台山融資」）。二零一四年炮台山融資為期五年直至二零一九年七月。於二零一八年六月三十日，二零一四年炮台山融資之未償還金額為港幣 660,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一七年九月四日，富豪產業信託透過一間全資擁有附屬公司力冠國際有限公司以富薈馬頭圍酒店作出抵押，安排一項港幣 748,000,000 元之定期貸款融資（「二零一七年馬頭圍融資」），為期三年直至二零二零年九月。於二零一八年六月三十日，二零一七年馬頭圍融資之未償還金額為港幣 748,000,000 元，相等於定期貸款融資之全額。

於二零一八年六月三十日，未償還貸款融資按香港銀行同業拆息另加息差介乎每年 0.92% 至每年 1.45%（二零一七年十二月三十一日：介乎每年 0.95% 至每年 1.45%）計息。

二零一六年初步酒店融資、二零一八年九龍融資、二零一四年灣仔融資、二零一四年上環融資、二零一四年炮台山融資及二零一七年馬頭圍融資項下之銀行債項由富豪產業信託及/或本集團若干個別公司共同及個別作出擔保。

本集團之附息銀行債項亦由(其中包括)以下各項作出抵押：

- (i) 相關物業之法定抵押及債券；
- (ii) 所有酒店管理協議及租賃協議(如適用)有關相關物業項下產生之租金收入及所有其他所得款項並包括所有權利、所有權及利益之轉讓；
- (iii) 本集團各相關租金賬、銷售所得款項賬及其他控制賬之押記(如有)；
- (iv) 本集團旗下各相關公司之所有承諾、物業、資產及權利之浮動押記；及
- (v) 本集團旗下相關公司之股份之衡平法押記。

## 十六、其他債項

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
其他債項之票面值	—	1,946,950
折讓及發行成本	—	(1,182)
	<u>—</u>	<u>1,945,768</u>
須於以下期間內償還之金額：		
於一年內	<u>—</u>	<u>1,945,768</u>

在設立一項10億美元之中期票據計劃並將其上市後，於二零一三年三月發行一系列五年期無抵押票據，總額為港幣775,000,000元，票面年利率為4.125%。票據按折讓後，即票面值額之99.44%發行。於二零一三年五月發行另一系列五年期無抵押票據，總額為150,000,000美元，票面年利率為4.10%。票據按折讓後，即票面值額之99.553%發行。於二零一八年六月三十日，由於該等票據已分別於二零一八年三月二十二日及二零一八年五月二十二日各自之到期日償還，故中期票據計劃項下並無未償還之票據。

## 十七、遞延稅項

遞延稅項資產及負債於期/年內之變動如下：

	重估物業、 廠房及 設備產生之 公平值調整 港幣千元	折舊撥備 超出相關 折舊之部分 港幣千元	可供用作 抵銷未來 應課稅盈利 之虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年一月一日之遞延 稅項資產/(負債)總額	(29,832)	(476,504)	3,617	(502,719)
年內於其他全面收益扣除之遞延稅項	(11,863)	—	—	(11,863)
年內於綜合損益表計入/(扣除) 之遞延稅項	376	(47,130)	11,042	(35,712)
於二零一七年十二月三十一日之遞延 稅項資產/(負債)總額(經審核)	<u>(41,319)</u>	<u>(523,634)</u>	<u>14,659</u>	<u>(550,294)</u>
於二零一八年一月一日之遞延 稅項資產/(負債)總額	<b>(41,319)</b>	<b>(523,634)</b>	<b>14,659</b>	<b>(550,294)</b>
期內於其他全面收益扣除之遞延稅項	<b>(6,564)</b>	—	—	<b>(6,564)</b>
期內於簡明綜合損益表計入/(扣除) 之遞延稅項(附註八)	<u>211</u>	<u>(17,364)</u>	<u>(1,838)</u>	<u>(18,991)</u>
於二零一八年六月三十日之遞延 稅項資產/(負債)總額(未經審核)	<u><b>(47,672)</b></u>	<u><b>(540,998)</b></u>	<u><b>12,821</b></u>	<u><b>(575,849)</b></u>

就呈列而言，若干遞延稅項資產及負債已於簡明綜合財務狀況表抵銷。

## 十八、已發行基金單位數目

	基金單位數目	
	二零一八年 六月三十日 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 (經審核)
於期/年初及末	<u>3,257,431,189</u>	<u>3,257,431,189</u>

## 十九、基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值

基金單位持有人應佔每基金單位資產淨值乃按於二零一八年六月三十日之基金單位持有人應佔資產淨值港幣16,229,515,000元(二零一七年十二月三十一日：港幣15,484,658,000元)除以截至該日之3,257,431,189個已發行基金單位(二零一七年十二月三十一日：3,257,431,189)數目計算。

## 二十、簡明綜合現金流量表附註

融資活動產生之負債變動

	附息之 銀行債項 港幣千元	其他債項 港幣千元
於二零一八年一月一日	7,807,603	1,945,768
來自融資現金流量之變動	2,096,000	(1,952,350)
非現金變動：		
發債成本之攤銷	9,623	590
利息開支	—	596
外匯兌換變動	—	5,396
於二零一八年六月三十日(未經審核)	<u>9,913,226</u>	<u>—</u>

## 二十一、經營租賃安排

### (a) 作為出租人

誠如附註十一所載，本集團根據經營租賃安排租賃其投資物業及若干房產。於二零一八年六月三十日，根據於下列期間與其承租人訂立之不可撤銷經營租賃安排，本集團日後可收取之最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	<b>489,905</b>	906,600
於第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>209,099</b>	241,411
	<b><u>699,004</u></b>	<b><u>1,148,011</u></b>

若干租約載有基本租金及浮動租金條文。

若干經營租賃乃由本集團與一關連公司訂立。

### (b) 作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃若干房產，有關租賃經商議之年期介乎一至十二年。於二零一八年六月三十日，根據於下列期間之不可撤銷經營租賃安排，本集團日後須支付之最低租金總額如下：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
於一年內	<b>8,570</b>	9,271
於第二至第五年(包括首尾兩年)	<b>694</b>	888
	<b><u>9,264</u></b>	<b><u>10,159</u></b>

經營租賃乃代一關連公司訂立。

於截至二零一八年六月三十日止六個月，物業及酒店經營業務支出中就土地及樓宇根據經營租賃安排支付之最低租金總額港幣4,663,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：港幣4,698,000元)已在簡明綜合損益表內扣除。

## 二十二、承擔

除於上述附註二十一(b)所詳述之經營租賃承擔外，於報告期末，本集團就其物業有以下之資本承擔：

	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
已批准及訂約	98	—
已批准但尚未訂約	87,316	103,227
	<u>87,414</u>	<u>103,227</u>

## 二十三、關連交易及關連人士交易

除於本簡明綜合財務報表其他地方所詳述之交易及結存外，本集團於期內與關連人士及/或關聯方進行以下重大交易：

關連人士 / 關聯方	與本集團之關係
德意志信託(香港)有限公司	富豪產業信託之受託人
德意志銀行及其聯繫人(「德意志銀行集團」)	受託人之關連人士
Regal Hotels International Holdings Limited 及其集團之其他成員公司(統稱「富豪集團」)	富豪產業信託之主要基金單位持有人
富豪資產管理有限公司	富豪產業信託之產業信託管理人及富豪集團之成員公司
Paliburg Holdings Limited 及其集團之其他成員公司(統稱「百利保集團」)	富豪集團之控股股東
高力國際物業顧問(香港)有限公司	本集團之總估值師

(a) 與關連人士/關聯方之交易：

		截至 二零一八年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元	截至 二零一七年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 港幣千元
已收/應收富豪集團之合約租金收入	(i)	<b>467,376</b>	444,142
已收/應收富豪集團之租金收入	(ii)	<b>922</b>	551
富豪集團收取之酒店管理費用	(iii)	<b>(815)</b>	(724)
富豪集團收取之市場推廣費用	(iv)	<b>(179)</b>	(163)
百利保集團收取之樓宇管理費用	(v)	<b>(300)</b>	(289)
產業信託管理人費用	(vi)	<b>(53,114)</b>	(46,982)
受託人費用	(vii)	<b>(1,931)</b>	(1,720)
已付/應付總估值師之估值費用	(viii)	<b>(260)</b>	(220)

附註：

- (i) 本集團之租金收入乃根據初步酒店、富蒼上環酒店、富蒼炮台山酒店及富蒼馬頭圍酒店之相關租賃協議賺取。
- (ii) 本集團之租金收入乃根據A及B號舖(為富蒼灣仔酒店之一部分)之相關租賃協議賺取。
- (iii) 根據相關酒店管理協議，有關富蒼灣仔酒店－酒店部分之酒店管理費用包括(a)基本費用，金額按酒店收入總額之2%計算，及(b)獎勵費用，按經營業務毛利超出基本費用與固定費用部分之5%計算。
- (iv) 根據相關酒店管理協議，有關富蒼灣仔酒店－酒店部分之市場推廣費用按富蒼灣仔酒店－酒店部分之酒店收入總額1%收取。
- (v) 樓宇管理費用乃就富蒼灣仔酒店－非酒店部分每月按互相協定之應付金額收取。
- (vi) 產業信託管理人有權收取基本費用及浮動費用，包括條款之有關詳情載於簡明綜合財務報表附註五。
- (vii) 受託人有權按富豪產業信託於報告期末之所有資產價值收取受託人費用(於每季計算及支付)，年率介乎0.015%至0.025%，下限為每月港幣66,000元。
- (viii) 總估值師按照相關協議之條款收取估值費用。

上述交易乃在日常業務過程中及按一般商業條款訂立。

(b) 與關連人士/關聯方之結存如下：

	附註	二零一八年 六月三十日 (未經審核) 港幣千元	二零一七年 十二月三十一日 (經審核) 港幣千元
應收/(應付)富豪集團之淨額：			
應收浮動租金	(i)	<b>16,800</b>	38,100
應付關連公司賬項	(ii)	<b>(47,779)</b>	(98,831)
其他應付賬項	(ii)	—	(154)
應收關連公司款項	(ii)	<b>5,444</b>	4,599
應付關連公司款項	(ii)	<b>(4,156)</b>	(10,723)
應收百利保集團之淨額：			
已付按金	(ii)	<b>1,212</b>	1,212
應付之淨額：			
受託人	(iii)	<b>(971)</b>	(1,231)
總估值師	(iv)	<b>(260)</b>	(510)
存放於德意志銀行集團之有限制及 無限制銀行結存			
	(v)	<b>155</b>	156

附註：

- (i) 結存詳情載於簡明綜合財務報表附註十二。
- (ii) 該等金額為無抵押、免息及須按要求或於一年內償還。
- (iii) 該金額為無抵押及須根據信託契約之條款償還。
- (iv) 該金額按相關協議之條款償還。
- (v) 銀行結餘按現行市場利率賺取利息。

- (c) 富豪集團已擔保支付初步酒店之承租人根據有關租賃協議不時欠負或應付本集團之所有金額，在上述欠負或應付金額逾期未付時，連同其他收費及開支、利息、逾期利息、費用及成本一併支付。就此而言，富豪集團承諾維持最低綜合有形資產淨值(定義見相關協議)港幣40億元。根據二零一八年之市場租金方案，富豪集團已提供為數港幣187,750,000元(二零一七年：港幣183,250,000元)，相等於二零一八年度三個月之基本租金，由香港持牌銀行發出之第三方擔保作為抵押按金。
- (d) 根據商標特許契約，富豪集團已就說明初步酒店之擁有權及/或與初步酒店業務有關之用途，無償向產業信託管理人及本集團旗下持有初步酒店之各公司授出使用其註冊商標或服務標記之非獨家及不可轉讓特許權。
- (e) 於二零一零年十二月二十三日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富蒼灣仔酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一一年一月一日開始。

- (f) 於二零一四年二月十日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富蒼上環酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年二月十日開始。
- (g) 於二零一四年七月二十八日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富蒼炮台山酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一四年七月二十八日開始。
- (h) 於二零一七年九月四日，本集團與富豪集團一成員公司就管理富蒼馬頭圍酒店上訂立為期十年之酒店管理協議，由二零一七年九月四日起開始。

#### 二十四、金融工具公平值及公平值等級

產業信託管理人認為簡明綜合財務報表所記錄金融資產及金融負債之賬面值與其於報告期末之公平值相若。

# 中期財務資料審閱報告



致富豪資產管理有限公司之董事會  
(作為富豪產業信託之管理人)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第31頁至第61頁之中期財務資料，包括富豪產業信託(「富豪產業信託」)及其附屬公司於二零一八年六月三十日之簡明綜合財務狀況表以及截至該日止六個月期間之有關簡明綜合損益表、全面收益表、資產淨值變動表、現金流量表及分派表以及說明附註。根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則，中期財務資料報告之編製必須符合其相關規定及香港會計師公會所頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」(「香港會計準則第34號」)。

富豪產業信託管理人須負責根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料。我們的責任是根據我們之審閱對本中期財務資料發表結論。我們之報告乃根據協定之委聘條款，僅向 貴公司作為一個實體作出，除此之外別無其他目的。我們不會就本報告之內容而向任何其他人士負責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們乃根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第2410號「實體之獨立核數師對中期財務資料之審閱」進行審閱工作。中期財務資料之審閱包括主要向負責財務及會計事宜之人員作出查詢，並運用分析及其他審閱程序。由於審閱之範圍遠較根據香港審核準則進行之審核為小，從而使我們未能如在審核中可能會發現之所有重大事宜作出同等程度之保證。因此，我們不發表審核意見。

## 結論

根據我們之審閱工作，我們並無發現任何事宜使我們相信中期財務資料未能在所有重大方面根據香港會計準則第34號之規定編製。

安永會計師事務所  
執業會計師

香港中環  
添美道1號  
中信大廈22樓

二零一八年八月二十七日

於二零一八年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(1) 富豪機場酒店 香港新界 赤鱸角 香港國際機場 暢達路9號	酒店	中期	71,988	83,400	100
(2) 富豪香港酒店 香港銅鑼灣 怡和街88號	酒店	長期	25,090	32,000	100
(3) 富豪九龍酒店 香港九龍尖沙咀 麼地道71號	酒店	長期	31,746	43,500	100
(4) 富豪東方酒店 香港九龍九龍城 沙浦道30-38號及 石鼓壟道21-25號/ 沙浦道40-42號/ 賈炳達道15-29號 寶城大樓地下3-11號舖， 包括5-7號舖閣樓 及1樓全層	酒店	中期	22,601	27,300	100

於二零一八年六月三十日

簡述	用途	租約	總樓面面積 (平方米)	概約有蓋 樓面面積 (平方米)	富豪 產業信託 應佔權益 百分比
(5) 麗豪酒店 香港新界沙田 大涌橋路34-36號	酒店	中期	59,668	69,100	100
(6) 富薈灣仔酒店 香港灣仔莊士敦道211號 地面A、B及C舖、3樓平台、 5樓至12樓、15樓至23樓及 25樓至29樓全層、外牆東西立面、 天台之特色建築結構及上層天台	酒店/商業	長期	5,326	5,530	100
(7) 富薈上環酒店 香港上環 文咸東街138號	酒店	長期	7,197	9,600	100
(8) 富薈炮台山酒店 香港北角 麥連街18號	酒店	長期	6,849	9,400	100
(9) 富薈馬頭圍酒店 香港九龍 下鄉道8號	酒店	長期	6,298	9,490	100



[www.RegalREIT.com](http://www.RegalREIT.com)

